



**GEMEINDE ROTTENDORF
LANDKREIS WÜRZBURG**

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**„AM SAND WEST –
TEILABSCHNITT SÜD“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

IN DER FASSUNG VOM 12.07.2017



BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GmbH

Stadtplanung

Dipl. Ing. (FH) Jörg Streng
Bahnhofstraße 29
95444 Bayreuth

Landschaftsplanung

Dipl. Ing. Günther Maak
Bahnhofstraße 29
95444 Bayreuth

B. Festsetzungen durch Text

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung dargestellt.

Er umfaßt folgende Flurnummern ganz: 2522-2528, 2530-2533, 2536, 2538-2539, 2541-2542, 2544, 2544/2-2544/7, 2544/9-2544/10, 2547, 2547/2, 2547/3, 2596/2, 2600/5, 2606/1-2606/3, 2607/1, 2610, 2610/1, 2611, 2611/1-2611/3, 2612/1-2612/4, 2613, 2613/1-2613/2, 2615-2616, 2620/16, 2692-2694, 2749, 2749/2, 2786-2788, 2798/5.

und teilweise: 2544/8, 2546, 2548, 2695, 2741, 2745, 2747-2748, 2778, 2785, 2789 und 2799

Als ökologische Ausgleichsflächen sind die Flurnummern 2796/1, 2796/2, 2933 ganz und 2946, 2934 teilweise zugeordnet.

1.2 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

1.2.1 Innerhalb des Bebauungsplangebiets werden nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 der BauNVO ausgewiesen.

1.2.2 Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baufelder in den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) je nach Planeintrag zwischen 0,35 und 0,5 festgesetzt.

Innerhalb des Bereichs WA-3 – Reihenhäuser im südlichen Bereich – wird aus städtebaulichen Gründen gemäß § 17 (2) BauNVO eine Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl nach § 17 (1) BauNVO zugelassen. Hier wird eine GRZ von 0,5 zugelassen, um die gewünschte bauliche Dichte (Riegel zur Kreisstraße) und Anordnung zu erreichen.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird jeweils gemäß Planeintrag bereichsbezogen zwischen 0,55 und 1,2 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grund- und Geschossflächen in den Bereichen WA-4/1 und WA-4/2 (Geschosswohnungsbau) bleiben die Tiefgaragen mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 und § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt.

1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die jeweilige Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb der Bereiche WA-1, WA-2 und WA-3 als Höchstmaß festgesetzt.

In den Bereichen WA-4/1 wird zwingend eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt; oberhalb des dritten Vollgeschosses ist optional ein Staffelgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss ist dabei an

mindestens drei Seiten, zwingend jedoch entlang der Straßenseiten, um mindestens 2 m von der Fassade der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen.

Im Bereich WA-4/2 wird zwingend eine viergeschossige Bauweise festgesetzt.

Garagengeschosse bei den Gebieten WA-4/1 und WA-4/2 sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Sollte bei der Ausführung einer zulässigen Dachneigung in den Bereichen WA-1/1, WA-2 und WA-3 im Dachraum ein Vollgeschoss entstehen, so ist dieses ausnahmsweise zusätzlich zulässig, wenn die Geschossflächenzahl eingehalten ist.

1.3.3 Höhe der baulichen Anlagen

In den Baugebieten **WA-1/1, WA-2 und WA-3** wird eine maximal zulässige Wandhöhe in Abhängigkeit der Bauweise festgesetzt.

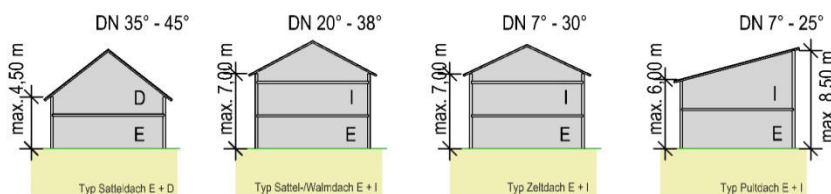
Als Wandhöhe gilt das Maß von der mittleren Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als maximal zulässige Wandhöhe wird festgesetzt:

Bei **Bauweise II = E + D** (maximal zulässig sind 2 Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss zwingend als Dachgeschoss auszuführen ist): maximale Wandhöhe $WH = 4,50$ m.

Bei **Bauweise II = E + I** (maximal zulässig sind 2 Vollgeschosse; Das über dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss ist regelmäßig kein weiteres Vollgeschoss. Ausnahme siehe 1.3.2): maximale Wandhöhe $WH = 7,00$ m.

Bei **Pulldächern (PD)** wird zudem die maximale Wandhöhe firstseitig auf maximal 8,50 m festgesetzt.

Systemschnitte



In den Baugebieten **WA-4/1** und **WA-4/2** wird die Höhe der baulichen Anlagen in Abhängigkeit der realisierten Zahl der Vollgeschosse als zulässige Wandhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

Baufeld	Zahl d. Vollgeschosse	OK Gebäude	Tiefgarage unterhalb Geländeoberfläche
WA-4/1	III	+ 11,00 m	zulässig
WA-4/2	IV	+ 14,00 m	zulässig

Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken gilt die höher gelegene Straße als Bezugspunkt.

Die Wandhöhe der optional zulässigen Staffelgeschosse im Bereich WA-4/1 (gemessen von der Höhe der Höhe Oberkante Rohfußboden Dachterrasse bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand mit Außenkante der Dachhaut) wird auf maximal 3,50 m festgesetzt.

In den Baugebieten WA-4/1 und WA-4/2 sind technische Aufbauten (z.B. Überfahrten für Fahrstühle, Lüftungsgeräte) bis zu einer Höhe von 1,50 m über der festgesetzten Wandhöhe der Hauptgebäude (ohne Staffelgeschoss) zulässig.

1.3.4 Sockel

Die Sockelhöhe in den allgemeinen Wohngebieten darf max. 1,00 m betragen. Als Sockelhöhe gilt das Maß zwischen der mittleren Höhe der maßgeblichen Straßenverkehrsfläche und der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses.

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

1.4.1 Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung werden folgende Bauweisen festgesetzt:

- | | |
|-----------------|--|
| WA-1/1 | offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig |
| WA 2 | offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig |
| WA 3 | offene oder abweichende Bauweise mit zulässigen Längen über 50m, nur Reihenhäuser zulässig |
| WA-4/1 / WA-4/2 | offene Bauweise zulässig (Flächen für Geschößwohnungsbau) |

1.4.2 Gemäß Planeintrag wird die Baufeldbegrenzung mittels Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt.

1.4.3 Überschreitungen der Baugrenzen sind ausnahmsweise für Treppenhäuser, Hauseingänge, Erker, Loggien und Wintergärten bis zu einer maximalen Länge von 5,00 m und einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl, sowie die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

1.4.4 Abstandsflächen:

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

Bei festgesetzten Baulinien (im Bereich WA-4/1 und WA-4/2) finden die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4+5 der BayBO gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO keine Anwendung.

1.4.5 Bei Doppelhausbebauung wird die Mindestgröße des Grundstücks je Doppelhaushälfte auf 250 m² festgesetzt. Bei Reihenhausbauung wird die Mindestgröße je Reihenhaushausgrundstück auf 150 m² festgesetzt.

1.5 Flächen für Nebenanlagen

1.5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Fläche von 30 m² Bruttogrundfläche und bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 3,00 m über natürlichem Gelände auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5.2 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen mit Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen nicht überschritten werden.

1.5.3 Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.6 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich sind als öffentliche Straßen zu errichten und zu betreiben.

1.7 Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig. Freileitungen sind somit unzulässig.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen

1.8.1 Fußwege innerhalb von öffentlichen Grünflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

1.8.2 Entlang der Verkehrsflächen werden zur Begrünung der Straßenräume Laubbäume festgesetzt. Die Festsetzung gilt bereichsbezogen nach Anzahl der Bäume entsprechend des dargestellten Schemas. Die exakten Standorte sind nicht verbindlich festgesetzt. Als Mindestpflanzqualität: gilt Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm.

Artenauswahl für Festsetzung 1.8.2:

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn in geeigneten Sorten
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde in geeigneten Sorten
<i>Aesculus carnea</i> „Brioti“	- Scharlachkastanie
<i>Acer campestre</i> Elsrijk	- Feldahorn
<i>Crataegus laevigata</i> „Paul`s Scarlet“	- Rotdorn
<i>Pyrus calleryana</i> „Canticleer“	- Stadtbirne
<i>Corylus colurna</i>	- Baumhasel
<i>Sorbus intermedia</i>	- Schwedische Mehlbeere

1.8.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ziel ist es, eine standortgerechte heimische Vegetation anzusiedeln. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Eingegangene Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

1.8.4 Innerhalb der Baugebiete WA-1/1, WA-2, WA-3, WA-4/1 und WA 4/2 ist je angefangene 400m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum aus folgender Artenliste zu pflanzen.

Artenliste für Festsetzung 1.8.4:

<i>Acer platanoides</i> in grünlaubigen Sorten	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i> in grünlaubigen Sorten	- Bergahorn
<i>Tilia cordata</i> in Sorten	- Linde
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Juglans regia</i>	Nussbaum
	Obstbäume in Sorten

1.8.5 In den Bereichen der Baugebiete WA-4/1 und WA-4/2 (Geschosswohnungsbau) ist mit dem jeweiligen Bauantrag auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. In den Freiflächengestaltungsplan ist das gesamte Grundstück einzubeziehen. Es ist im Freiflächenplan zu dokumentieren, dass der vorhandene Baumbestand auf den nördlich angrenzenden Grundstücken gesichert wird und der über die Grundstücksgrenze hinausragende Kronen- und Wurzelbereich geschont wird.

1.8.6 In den Bereichen der Baugebiete WA-4/1 und WA-4/2 (Geschosswohnungsbau) sind pro angefangene 400m² Grundstücksfläche 3 Heister und 20 Sträucher aus Landschaftsgehölzen der folgenden Artenliste zu pflanzen.

Artenliste für Heister und Sträucher für Festsetzung 1.8.6

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselstrauch
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Rosa spec	-	Wildrosen in Sorten
Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornelkirsche

1.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

1.9.1 Flächen für Maßnahmen zur Erhaltung der Streuobstwiesen

Festgesetzt werden folgende Pflegemaßnahmen in Abstimmung mit den Ergebnissen der speziellen Artenschutzprüfung:

Erhaltung der Obstbäume und Nachpflanzen von Hochstämmen bei Abgang Pflege der offenen Flächen grundsätzlich mit zweimaliger Mahd pro Jahr, dabei Teilflächen von etwa 25% nur einmal pro Jahr.

1.9.2 Flächen für Maßnahmen zur Erhaltung des Komplexes aus Streuobstbeständen, Gebüsch und Hecken

Festgesetzt werden folgende Pflegemaßnahmen in Abstimmung mit den Ergebnissen der speziellen Artenschutzprüfung:

Erhaltung der Obstbäume, Hecken und Gehölzgruppen

Erhaltung randlicher Offenflächen mit zweimaliger Mahd pro Jahr. Teilflächen von etwa 25% nur einmal pro Jahr ab Ende Juli.

1.9.3 Flächen für ökologischen Ausgleich mit Nummerierung

1.9.3.1 A2 West

Festgesetzt werden folgende Entwicklungsziele und Pflegemaßnahmen in Abstimmung mit den Ergebnissen der speziellen Artenschutzprüfung

Anlage einer Streuobstwiese mit Pflanzung von Obstbäumen als Hochstamm. Pflege der Bäume unter Verzicht auf chemische Pflanzenschutzmittel und Düngung. Pflege grundsätzlich mit zweimaliger Mahd pro Jahr, dabei Teilflächen von etwa 25% nur einmal pro Jahr ab Ende Juli. Alternativ extensive Schafbeweidung.

1.9.3.2 A3 Südwest

Festgesetzt werden folgende Entwicklungsziele und Pflegemaßnahmen in Abstimmung mit den Ergebnissen der speziellen Artenschutzprüfung

Nördlicher Teilbereich: Pflanzung von Gehölzgruppen und Hecken aus autochthonen Landschaftsgehölzen.

Südlicher Teilbereich: Anlage extensiver Wiesen mit zweimaliger Mahd pro Jahr. Pflege grundsätzlich mit zweimaliger Mahd pro Jahr, dabei Teilflächen von etwa 25% nur einmal pro Jahr ab Ende Juli.

Entlang des Zaunes zum Umspannwerk: Sicherung von 3 Lesesteinhaufen als Habitatslemente für Zauneidechsen.

1.9.3.3 A4 Süd

Festgesetzt werden folgende Entwicklungsziele und Pflegemaßnahmen in Abstimmung mit den Ergebnissen der speziellen Artenschutzprüfung

Südlicher Bereich: Pflanzung von Gehölzgruppen und Hecken aus autochthonen Landschaftsgehölzen zur Ergänzung der vorhandenen Hecken.

Östlicher und westlicher Bereich: Anlage extensiver Wiesen mit zweimaliger Mahd pro Jahr. Pflege grundsätzlich mit zweimaliger Mahd pro Jahr, dabei Teilflächen von etwa 25% nur einmal pro Jahr ab Ende Juli.

1.9.3.4 A5 zugeordnete externe Ausgleichsfläche auf Flurnummer 2933, Teilflächen von 2946, 2934

Festgesetzt werden folgende Entwicklungsziele und Pflegemaßnahmen:

- Anlage von randlichen Blühstreifen im Osten und Süden mit Breite von 15 m, Ansaat Veitshöchheimer Ansaatmischung „Lebensraum 1“ oder gleichwertig, keine Mahd, keine Bodenbearbeitung, keine Düngung. Jeweils ein wechselndes, streifenförmiges Drittel der Fläche wird jährlich im Herbst oder Winter mit dem Schlegelhäcksler gemulcht.
- Punktuelle Pflanzung von 3 Gruppen heimischer Sträucher für Heckenbrüter entlang der Ost- und Südgrenze (Weißdorn, Wildrosen, Liguster, autochthone Herkunft)
- Anlage von naturnahen Rückhaltungen am Sperlingsgraben, Ausbildung als Wiesenmulden

- Hauptfläche von Fl.-Nr. 2946 und 2933: Wiesenansaat, extensive Wiesennutzung ohne Düngung und Pflanzenschutz, zweimalige Mahd mit 1. Mahdtermin ab 15.6.
- Gegebenenfalls können Neophyten, Giftpflanzen und Problemunkräuter für die Landwirtschaft in Absprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und mit Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde bekämpft werden.

1.9.3.5 Lebensraumausgleich für den Feldhamster auf den Flurnummern 2796/1 und 2796/2 (FH)

Festgesetzt wird: Mit Erschließungsbeginn werden 25% des dort vorhandenen Getreidebestandes entsprechend Feldhamsterhilfsprogramm 2 stehen bleiben, so dass der Lebensraumausgleich funktionsfähig vorliegt. Ab dem Jahr 2018 werden 50% der Fläche (2 ha) nach dem Feldhamsterhilfsprogramm 1 mit Luzerne-Getreide-Mischanbau bewirtschaftet, um eine dreifache Feldhamsterdichte zu erreichen. Es wird ein Monitoring erfolgen, um zu sehen, ob die Hälfte der Fläche mit FHP 1 ausreichend ist. Je nach Ergebnis erfolgt eine Anpassung der Bewirtschaftung.

1.9.3.6 Zeitliche Durchführung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen

Der Lebensraumausgleich für den Feldhamster auf den Flurnummern 2796/1 und 2796/2 (FH) muss bei Erschließungsbeginn funktionsfähig sein. Der Abschluss der Durchführung der übrigen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen hat jeweils zeitgleich mit dem Abschluss der Erschließung zu erfolgen.

1.9.4 Artenschutz

1.9.4.1 Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF) vor einem Eingriff entsprechend der speziellen Artenschutzprüfung

CEF-Maßnahmen in Biotop 224.02

Anbringen von 1 Fledermausflachkasten, 2 normale Vogelkästen, 1 Starenhöhle

CEF-Maßnahmen in Biotop 224.03

Anbringen von 1 Fledermausflachkasten und 1 Fledermaushöhle, Anbringen von 2 Vogelkästen für Halbhöhlenbrüter, 1 Starenhöhle

CEF-Maßnahmen in Biotop 224.04

Anbringen von 1 Fledermausflachkasten und 1 Fledermaushöhle, 1 normaler Vogelkasten, 1 Starenhöhle

CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse in Ausgleichsfläche A3 :

Als Ersatz für ein eingriffsbedingt verlorengehendes Zauneidechsenhabitat im Eingriffsbereich (schmale Obstgartenzeile auf Fl.-Nr. 2533) werden Zauneidechsenhabitate westlich angrenzend neu geschaffen: Anlage von 3 Lesesteinhaufen mit Mindestgröße 4 m³ mit Hohlräumen und vorgelagertem Sandbett 2 m² in 30 cm Stärke als Habitatelemente für Zauneidechsen, dazu Platzierung von Totholzelementen (Wurzelstöcke und Baumstümpfe).

Von der Eingriffsfläche sind dort vorkommende Zauneidechsen entsprechend den Angaben der speziellen Artenschutzprüfung während der Aktivitätsphase ab April bis August vor Baubeginn mittels Gewebefolie in Richtung Zielfläche zu vergrämen: Die Durchführung der Maßnahme erfolgt unter einer fach- und ortskundigen Umweltbaubegleitung. Der Erfolg der Vergrämung ist durch mindestens 3 Kontrolltermine unmittelbar vor Baubeginn durch geeignetes Fachpersonal sicherzustellen. Sollten bei Kontrollterminen noch einzelne Tiere auf der Fläche vorgefunden werden, werden diese im August / Anfang September vor Baubeginn eingefangen und auf benachbarte geeignete Habitate verbracht.

Zeitraumen für Rodungen und Einschlag/Rückschnitt von Gehölzen:

Wo Gehölze gerodet werden müssen, ist dieses in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Optimaler Zeitpunkt für Abtrag von Boden sowie Bodenvegetation und Auffüllungen im Hinblick auf Brutvogelarten des Offenlandes:

Der aus ornithologischer Sicht beste Zeitraum ist in diesem Fall zwischen 1. Oktober und 28. Februar. Freihalten von zu bebauenden und baubedingt benötigten Flächen nach der Ernte (Schwarzbrache, kein Bewuchs!).

Sollte dieses nicht möglich sein, sind die Flächen unmittelbar vor Baubeginn gutachterlich zu kontrollieren. Das Nähere ist in diesem Fall dann mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären.

Abhalten von Feldhamstern und Brutvogelarten des Offenlandes:

Die landwirtschaftlichen Flächen im Bereich des Bebauungsplanes sowie etwaige baubedingt benötigte angrenzenden Flächen sind nach der Ernte bis zum Baubeginn freizuhalten (möglichst Schwarzbrache, kein Bewuchs!), um dort eine Ansiedlung von im Umfeld potenziell vorkommenden Feldhamstern sowie von Brutvogelarten des Offenlandes zu vermeiden. Sollte dieses nicht möglich sein, sind die Flächen unmittelbar vor Baubeginn gutachterlich zu kontrollieren (Baubeginn dann erst nach Vergrämung / Umsiedlung). Das Nähere ist in diesem Fall dann mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären.

Förderung von Feldhamsterlebensraum

Festgesetzt wird eine feldhamsterfreundliche Bewirtschaftung gemäß Festsetzung 1.9.3.5, auf einer Ausgleichsfläche, welche zum Zeitpunkt des Beginns der Erschließung schon funktionsfähig ist.

Optimaler Zeitpunkt für den Abbruch vorhandener Gebäude

Beim Abbruch vorhandener Gebäude sollte auf eine möglichst verträgliche Vorgehensweise geachtet werden. Damit die dort (potenziell) lebenden Tiere nicht bei der Fortpflanzung und/oder der Zeit der Winterruhe gestört bzw. verletzt/getötet werden, ist dieses in der Zeit vom 15. September bis 31. Oktober vor Beginn der Frostperiode durchzuführen. Sollte dieses nicht möglich sein, sind die Gebäude unmittelbar vor Abbruch gutachterlich zu kontrollieren. Das Nähere ist in diesem Fall dann mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären.

Entwicklung/Optimierung von Trockenlebensräumen für Zauneidechsen

Um den Lebensraumverlust für die betroffene Zauneidechse auszugleichen, werden gezielt Strukturen wie z.B. Wurzeln, Baumstümpfe, Steinhäufen in Ausgleichsfläche A3 ausgebracht

1.9.4.2 Anforderung bei zeitlich versetzten Bauabschnitten

Die für die Genehmigung und den Vollzug erforderlichen Inhalte der speziellen Artenschutzprüfung, sind jeweils bei den einzelnen Bauabschnitten in den Festsetzungen zu übernehmen.

Es ergibt sich die Notwendigkeit, noch einmal zeitnahe Begehungen vor dem dann absehbaren Eingriff zu machen, um dann – jeweils an die aktuelle Rechtsprechung angepasst - etwaige Tötungsverbote einzuhalten und die Artenschutzmaßnahmen gezielt durchführen und ggf. anpassen zu können.

Bei einem etwaigen Überschreiten der Signifikanzschwelle ist dann eine Befreiung im Hinblick auf das artenschutzrechtliche Tötungsverbot bei der Höheren Naturschutzbehörde zu beantragen.

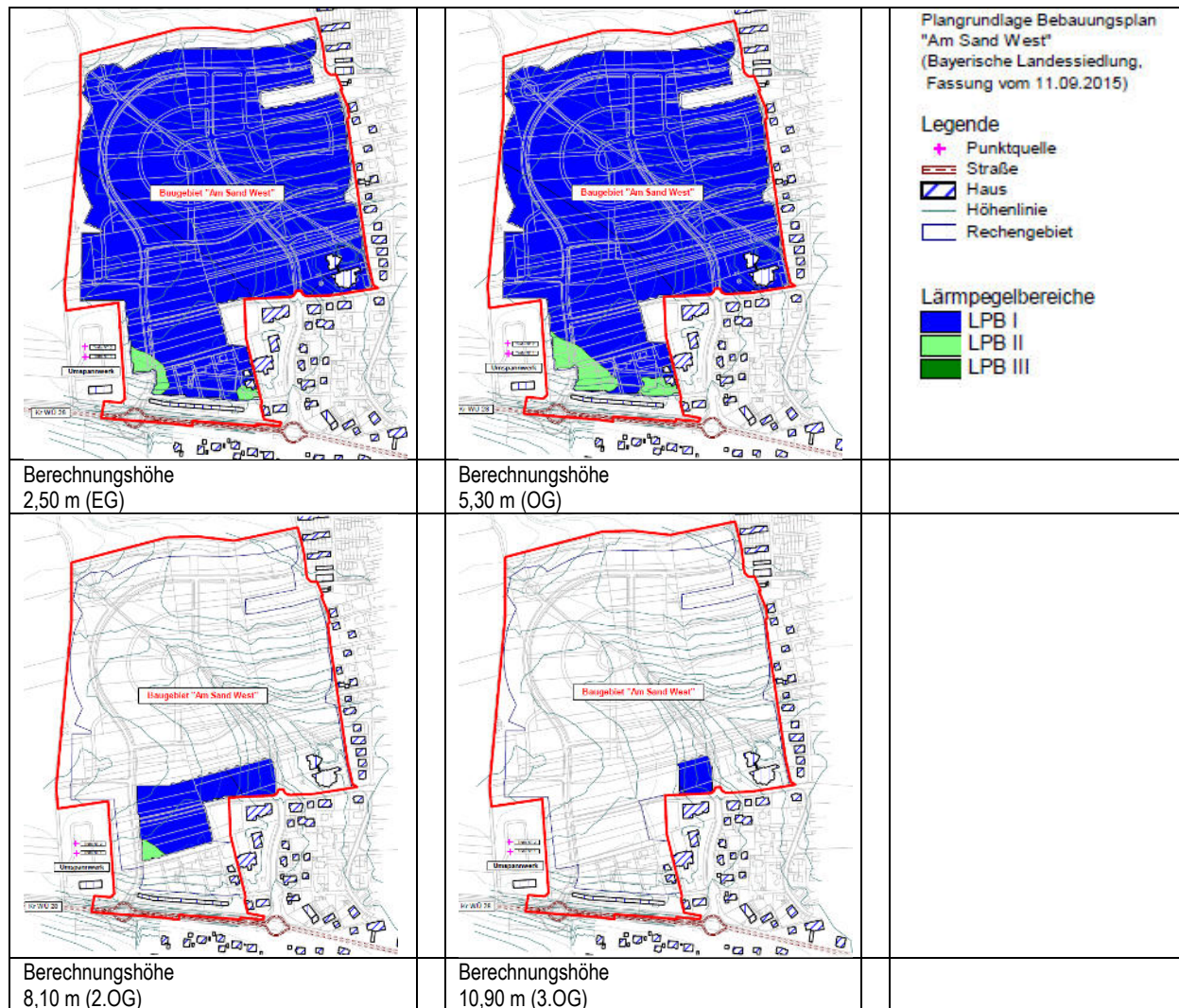
1.10 Immissionsschutz

Folgende Festsetzungen zum passiven Lärmschutz bzw. zum Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden getroffen:

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass die nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989 „Anforderungen und Nachweise“

sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 „Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“ (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) geforderten Schalldämmmaße entsprechend den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen im jeweiligen Baugesuch nachgewiesen werden. Die in der Planzeichnung durch römische Zahlen ausgedrückten Werte entsprechen dabei den Ziffern der Lärmpegelbereiche aus der DIN 4109, Tabelle 8 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“.

Die Lärmpegelbereiche aus der Schalltechnischen Untersuchung (Bericht 14.7865-b01a v. 06.10.2015):



2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Dachformen baulicher Anlagen und Dachgestaltung

2.1.1 Dächer über Hauptgebäuden innerhalb der Baugebiete **WA-1/1, WA-2 und WA-3**

Als Dachformen sind zulässig:

bei Bauweise II = E + D: Satteldächer mit mittig liegendem First

bei Bauweise II = E + I: Satteldächer mit mittig liegendem First, Walmdächer, Zeltdächer und Pultdächer

Nicht zulässig sind Krüppelwalmdächer.

2.1.2 Dachaufbauten sind nur bis zu 1/2 der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Die Breite der einzelnen Gaube darf max. 2,00 m betragen. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

2.1.3 Dächer über Hauptgebäuden innerhalb der Baugebiete **WA-4/1 und WA-4/2**

Innerhalb der Baugebiete WA-4/1 und WA-4/2 sind Dächer nur als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig. Dachterrassen sind zulässig.

2.1.4 Die Dachform und Dachneigung der Garagen, Carports und Nebengebäude, der Gauben und Zwerchgiebel, der Überdachung zwischen Haus und Garage/Carport sowie der Überdachung von Terrassen ist frei.

2.1.5 Die Dacheindeckung ist zulässig in roter, brauner, anthrazitfarbener oder grauer Farbe. Metalleindeckungen sind zulässig. Diese Festsetzung gilt nur für die Gebiete WA-1/1, WA-2 und WA-3.

2.1.6 Flachdächer von den Hauptgebäuden sind als begehbare Dachterrassen auszubilden oder extensiv zu begrünen.

2.2 Zulässige Dachneigungen baulicher Anlagen

2.2.1 Dächer über Hauptgebäuden innerhalb der Baugebiete **WA-1/1, WA-2 und WA-3**

Die zulässige Dachneigung wird entsprechend der Bauweise festgesetzt:

bei Bauweise II = E + D Satteldächer: Dachneigung 35 – 45°

bei Bauweise II = E + I Satteldächer, Walmdächer: Dachneigung 20-38°
Zeltdächer und Pultdächer: Dachneigung 7-30°

2.2.2 Dächer über Hauptgebäuden innerhalb der Baugebiete **WA-4/1 und WA 4/2**

Innerhalb der Baugebiete WA-4/1 und WA-4/2 sind Flachdächer oder Dächer mit einer maximalen Dachneigung bis 15° zulässig.

2.3 Fassaden, Gestaltung von Hausgruppen

- 2.3.1 Die farbige Gestaltung der Fassaden ist mit gedeckten Farbtönen durchzuführen. Nicht zulässig sind grelle oder reflektierende Farbtöne und Schneeweiß.
- 2.3.2 Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern innerhalb der Bauflächen WA-2 und WA-3 sind die Zahl der Vollgeschosse, das Baukörperprofil, die Wandhöhen sowie Dachform und Dachneigung jeweils einheitlich auszubilden.

2.4 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedung sind an den Grenzen zu den Erschließungsstraßen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 120 cm und standortgerechte Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 200 cm zulässig. Bei Eckgrundstücken, an Kreuzungen und Straßeneinmündungen gilt aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs auch für standortgerechte Hecken eine Höhenbegrenzung von 120cm. Diese Höhenbegrenzung gilt, ausgehend vom Schnittpunkt der Fahrbahnkanten jeweils auf eine Länge von 10 Meter. In Hecken kann dabei ein Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m integriert werden.

Als Grundstückseinfriedung zu den Erschließungsstraßen ist ein Sockel mit einer Höhe von höchstens einem Drittel der Zaunhöhe zulässig.

Als Grundstückseinfriedung zu öffentlichen Grünflächen sind wegen der Durchlässigkeit für Kleintiere nur offene sockellose Einfriedungen und standortgerechte Hecken zulässig. Zwischen der Unterkante des Zaunes und dem Erdboden ist ein Abstand von 10cm einzuhalten.

Ansonsten gelten für Einfriedungen die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung über verkehrsfreie Bauvorhaben.

2.5 Stellplätze

- 2.5.1 Im Bereich **WA-4/1** und **WA 4/2** (Geschosswohnungsbau) sind die notwendigen Stellplätze zwingend in Tiefgaragen auszuführen. Einzelne Besucherparkplätze sind oberirdisch zulässig. Die Tiefgarage ist nur innerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinien zulässig.
- 2.5.2 Oberirdische Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen auszuführen. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Pflaster mit Drainfuge, Rasengittersteine, Sickerpflaster, Kies, Splitt, Schotterrasen. Vollständig versiegelte, asphaltierte oder betonierte Flächen sind nicht zulässig.

2.6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

- 2.6.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind vom Anlieger zu dulden. Im Übrigen bleibt die Nutzung dem Grundstückseigentümer vorbehalten.
- 2.6.2 Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist vom Grundstückseigentümer Erstellung und Unterhalt der Rückenstütze des Bordsteins (ca. 25 cm tief) auf seinem Grundstück zu dulden.

C. Hinweise durch Text

1. Es wird darauf hingewiesen, dass es durch die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung zu unvermeidlichen Emissionen durch die Bewirtschaftung und den zugehörigen Verkehr kommen kann. Dies gilt insbesondere bei der abschnittsweisen Entwicklung der einzelnen Wohnbauflächen.
2. Überschüssiger Mutterboden soll den örtlichen Landwirten zur Bodenverbesserung zur Verfügung gestellt werden.
3. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8, Abs.1, Denkmalschutzgesetz verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan i .d. F. vom tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der auch diejenige Stelle bezeichnet wird, bei welcher der Plan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht und Auskunft bereitgehalten wird, gemäß § 12 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 6 BauGB – Maßnahmengesetz in Kraft. Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Rottendorf,

.....

Roland Schmitt, 1.Bürgermeister