

Die

GEMEINDE ROHR

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353),

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 1 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374)

den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 „Erweiterung Baugebiet Am Krausengarten“

als

SATZUNG

(Beschleunigtes Verfahren gem. §13b BauGB)

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 10 „Erweiterung Baugebiets Am Krausengarten“ bildet. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 953, 953/1 und 953/3, jeweils Gemarkung Rohr.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Es wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:
 - die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1 – 5 BauNVO – ausnahmsweise zulässige Nutzungen

§ 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.
- 3.2 *Zahl der Vollgeschosse:*
Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (VG) wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [zwei] Vollgeschosse bzw. II + Sockelgeschoss, wobei das Sockelgeschoss ein Vollgeschoss sein darf, festgesetzt.

Hinweis: Als Sockelgeschoss gelten in das Gelände einschneidende Geschosse. Diese dürfen als Vollgeschoss im Sinne der Maßgabe der BauNVO i.V.m. Art 83 Abs. 6 BayBO (i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286)) ausgebildet sein.

- 3.3 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*
Für das Planungsgebiet werden maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Bereich mit II Vollgeschossen
max. zulässige Wandhöhe 6,50 m über 367,50 m ü. NHN
max. zulässige Firsthöhe: 11,00 m über 367,50 m ü. NHN

Bereich mit II +S Vollgeschossen
max. zulässige Wandhöhe 6,50 m über 365,50 m ü. NHN
max. zulässige Firsthöhe: 11,00 m über 365,50 m ü. NHN

Als festgesetzter Bezugspunkt für gilt die gemittelte Geländehöhe über NormalhöhenNull (NHN) des natürlichen Geländes je Grundstücksparzelle.

Hinweis: Bei Gebäuden mit geneigtem Dach kommen die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen zur Anwendung. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Die Wandhöhen wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Die Firsthöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Als Bezugssystem für NormalHöhenNull (NHN) ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) anzuwenden. Die maßgeblichen Bestandshöhen sind im Lageplan mit darzustellen.

§ 4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster.
- 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Wohnhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 4.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden.
- 4.3 *Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser*
Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

§ 5 – Dachgestaltung

- 5.1 Bei Wohngebäuden sind nur Satteldächer zulässig.
- Versetzte Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer sowie Flachdächer, Tonnendächer, Pultdächer sind im Planungsgebiet für Wohngebäude unzulässig. Nebenanlagen sowie Garagen und Carports dürfen auch mit Flachdach sowie Pultdach errichtet werden.
- 5.2 Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Dächern mit Dachneigungen < 40° dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach werden die aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,50 m begrenzt.

Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,50 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen.

- 5.3 *Dachbegrünung*
Mit Flachdach ausgeführte Garagen und bauliche Nebenanlagen > 10 m² Grundfläche sind mit extensiven Gründach auszuführen.

§ 6 – Grünordnung

6.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen (Private Grünflächen)

Die dauerhaft nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden sowie die festgesetzten privaten Grünflächen, sind als naturnahe und versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten. Sie sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen oder mit Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Pro Wohnbaugrundstück für ein Einfamilienhaus und eine Doppelhaushälfte sind mindestens zwei standortheimischer Laub- oder Obstbaum als mindestens Hochstamm zu pflanzen.

Es wird empfohlen, für Bepflanzungen vorrangig die in der Anlage 1 „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“ aufgeführten Arten zu verwenden. Bepflanzungen aller Art sind mit standortheimischen bzw. standortgerechten Arten durchzuführen. Folgende Mindestqualitäten sind zu pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 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 Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

Grundsätzlich unzulässig sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen. 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 und versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies.

Für die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt. Der Standort für die Baumpflanzungen ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

Hinweis: Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung sind einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind mit der geplanten Lage artenspezifisch darzustellen. Rand- und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.

6.2 Randeingrünung der privaten Grundstücksflächen zur freien Landschaft

Die privaten Nutzflächen des Baufeldes WA 2 sind am Südrand zur freien Landschaft mit Sträuchern und Hecken einzugrünen. Die Heckenstrukturen sind als lückige ca. 3,0 m breite, mind. zweireihiger Gehölzstreifen aus bevorzugt Wildobst- und Wildbeerensträucher, im Dreiecksverband, zu pflanzen.

Für die Heckenpflanzung ist standortheimisches bzw. standortgerechte 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 Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig. Die herzustellenden Heckenstrukturen sind zur freien Natur nicht einzufrieden.

6.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

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

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht sowie die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), also erst ab Oktober bis spätestens Ende Februar, erfolgen. *Hinweis: Ein vorzeitiger Baubeginn*

kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtigungs- verbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert durch den Vorhabenträger abzustimmen.

- Nachtbaustellen sind zum Schutz jagender Fledermäuse in der Zeit von April bis November unzulässig
- Außenbeleuchtungsanlagen im Planungsgebiet sind mit LED-Leuchtmitteln in den Farbtönen Kaltweiß bis Neutral-Warmweiß auszuführen, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle zu minimieren. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass diese vorrangig auf den Boden gerichtet sind.
- Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.
- Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisenden Symbolen zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

6.4 *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.

§ 7 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 „Erweiterung Baugebiet Am Krausengarten“ in der Fassung vom 13.09.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können Zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus der Gemeinde Rohr, Alte Gasse 1, 91189 Rohr eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

§ 8 – Rechtskraft

Der Bebauungsplans Nr. 10 „Erweiterung Baugebiet Am Krausengarten“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von 13.09.2022 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, welche den Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 10 „Erweiterung Baugebiet Am Krausengarten“ widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft

Aufgestellt: Heilsbronn, den 12.04.2022
Zuletzt geändert 13.09.2022

Rohr, den.....

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

Gemeinde Rohr
Felix Fröhlich
Erster 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	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus communis	Garten-Apfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus i.S.	Apfel i.S
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyraister	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
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	Zweigriffeliger 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 Hollunder *
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *

Fortsetzung Pflanzliste C

Sträucher < 2 m:

Berberis i.A *	Berberitze *
Cythis scoparius	Besenginster
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Spirea i.A.	Spirea i.A.
Symphoricarpos i.A. / i.S. *	Schneebeere *
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.

Pflanzliste D - Kletterpflanzen:

Clematis vitalba *	Waldrebe *
Clematis i.A. starkwüchsig*	Waldrebe i.A. *
Clematis alpina *	Alpen-Waldrebe *
Lonicera i.A. *	Lonicera i.A. *
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.

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:

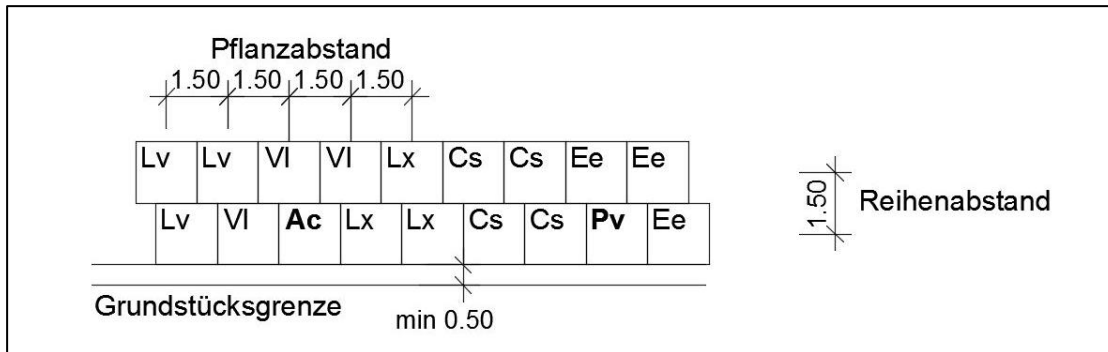
geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet".

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 Kinderspielflächen, 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)

Die Streuobstliste der Kreisfachberatung Landratsamt Roth sowie die Liste der Heimischen Laubgehölze der Kreisfachberatung des Landratsamts Roth sind bei der Auswahl der zu pflanzenden Gehölze zu beachten.

**Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünung gem. Ziffer 6. der Satzung:
 (14 m Schema)**



Sträucher

Cs	=	Crataegus sanguinea (Hartriegel)	4 Stück
Ee	=	Eunoymus 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