

Der

## MARKT FLACHSLANDEN

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 Art. 6 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 23.12.2020 (GVBl. S. 663) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)

die

### **3. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Wolfsgruben“ in Flachslanden**

als

## SATZUNG

### **§ 1 – Geltungsbereich**

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften die 3. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Wolfsgruben“ bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücknummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Flurnummern 679/7, 680/23, 691, 692, 693, 694, 695, 695/3, 695/8, 696, 697, 698, 820/50, 820/51, 820/52, 820/53, 820/54, 1290/1 und 1301/1, jeweils Gemarkung Flachslanden sowie Teilflächen der Flur Nummer 680/3, ebenfalls Gemarkung Flachslanden.

Für die im zeichnerischen Teil mit „Aufhebung“ des Bebauungsplans gekennzeichneten Bereiche wird die Rechtskraft des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Wolfsgruben“ einschließlich der Festsetzungen der 1. und 2. Änderung der vorgenannten Bauleitplanungen aufgehoben. Für diese Bereiche richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben zukünftig nach den Maßgaben der §§ 34 und 35 BauGB.

Die Umgriffe der Aufhebung der Bauleitplanung beinhalten die Flurstücke mit folgenden Flurnummer zum Zeitpunkt der Aufhebung: Fl. Nrn. 680, 695/7 und 695/9 jeweils Gemarkung Flachslanden sowie die bisher einbezogene Teilfläche der Fl. Nr. 2043 auch Gemarkung Flachslanden.

### **§ 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 nicht zulässig:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
  - Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
  - Tankstellen im Sinne des § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

### **§ 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] bzw. III [drei] Vollgeschosse festgelegt.
- 3.3 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*  
Für das Planungsgebiet werden maximal zulässige Trauf-, Wand und Firsthöhen festgesetzt.
- |                                    |         |                                |
|------------------------------------|---------|--------------------------------|
| max. zulässige Traufhöhe           | 5,50 m  | über festgesetztem Bezugspunkt |
| max. zulässige Wandhöhe bei II VG  | 7,50 m  | über festgesetztem Bezugspunkt |
| max. zulässige Wandhöhe bei III VG | 10,50 m | über festgesetztem Bezugspunkt |
| max. zulässige Firsthöhe:          | 11,00 m | über festgesetztem Bezugspunkt |
- Als festgesetzter Bezugspunkt für die zulässigen Trauf-, Wand und Firsthöhen gilt die gemittelte Geländeoberfläche über Normalhöhen Null (NHN) des natürlichen Geländes je Grundstückspartzeile.

*Hinweis: Bei Gebäuden mit geneigtem Dach kommen die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen zur Anwendung. Bei Gebäuden mit Flachdach kommen die maximal festgesetzten Wandhöhen zur Anwendung. Trauf- und Firsthöhen finden in diesem Fall keine Anwendung. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der Traufpunkt der Dacheindeckung als max. zulässige Wandhöhe. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer.*

*Die Traufhöhen 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 Normalhöhen Null (NHN) ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) anzuwenden. Der untere Bezugspunkt ist durch Mittelung der Bestandshöhen des natürlichen Geländes an den wesentlichen Grundstückecken zu berechnen. 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 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingangsüberdachungen ohne geschlossene Seitenwände ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.
- 4.3 Garagen (auch Tiefgaragen), Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden.
- 4.4 *Bauverbotszone der Staatsstraße ST 2253*  
Die Bauverbotszone BVZ (20,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand) entlang der Staatsstraße St 2253 ist gem. Bay. Straßen- und Wegegesetz dauerhaft von baulichen Anlagen mit Ausnahmen von Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwälle und Wände) sowie Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Oberkante der Fahrbahn der Staatsstraße freizuhalten. Stammbildende Anpflanzungen sind unzulässig.
- 4.5 Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes im Bereich der allgemeinen Wohnbauflächen sind bis zu einer Höhe von jeweils max. 0,50 m zulässig.

Ergeben sich durch Ausführung der notwendigen Verkehrsanlage Höhenlagen der Straße mit mehr als 0,50 m über bzw. unter dem natürlichen Gelände, so ist eine Geländeauffüllung bzw. Abgrabung bis auf dieses Niveau an der betreffenden gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig.

Durch die Geländemodellierung, Abgrabung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände sind vorrangig als Böschungen auszuführen. Böschungen dürfen nicht steiler als mit einem Steigungsverhältnis von 1:1,5 hergestellt werden. Steilere Böschungen sind nicht zulässig. Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, sind die Belange des Nachbarnschutzes zu beachten.

Geländeanpassungen durch Stützmauern dürfen eine sichtbare Höhe von 0,50 m über dem bestehenden oder geplanten Gelände nicht überschreiten. Mittels Stützmauern zu überwindende Höhenunterschiede größer als 0,50 m sind abzutreten. Die Breite der Abtreppung darf 0,50 m nicht unterschreiten.

Stützmauern im Übergang zur freien Landschaft sind unzulässig. Zu Errichtung von Regenrückhaltebecken und ähnlichem sind Abgrabungen und Auffüllungen bis 3,00 m unter bzw. über dem natürlichen Gelände zulässig.

*Hinweis: Das Steigungsverhältnis bei Böschungen beschreibt das Verhältnis zwischen zu überwindendem Höhenunterschied gegen die Horizontale und mind. erforderlicher horizontaler Länge. Bsp.: 1 : 1,5 = 1 m Höhenunterschied auf mind. 1,5 m horizontale Länge. Es wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.*

## § 5 – Dachgestaltung

5.1 Im Bereich der Baufenster WA 1 sind nur Satteldächer zulässig.

In allen anderen Baufenstern sind Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pult- und Satteldächer, Zelt-dächer sowie Flachdächer zulässig.

Tonnendächer sind im Planungsgebiet unzulässig

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  $< 40^\circ$  dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu  $45^\circ$  errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,75 m begrenzt.

*Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,75 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen.*

5.3 *Zwerchhäuser:*  
Zwerchhäuser sind bis max. 1/3 der Hausbreite zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante First des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen.

5.4 *Dachgauben:*  
Dachgauben sind als Einzelgauben mit Satteldach, Flachdach oder Schleppdach mit einem Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss min. 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf max. 1/3 der Dachfläche betragen. Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Zulässig ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z. B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.

5.5 *Dachbegrünung*  
Mit Flachdach ausgeführte Garagen und bauliche Nebenanlagen sind mit extensiven Gründach auszuführen.

## § 6 – Garagen und Stellplätze

6.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Größen der auf dem Grundstück befindlichen Wohneinheiten (Wohnungen). Die Ermittlung erfolgt gestaffelt nach der Wohnfläche der Wohneinheiten wie folgt:

0 bis	50 m <sup>2</sup>	Wohnfläche	1 Stellplatz
51 bis	140 m <sup>2</sup>	Wohnfläche	2 Stellplätze
>	141 m <sup>2</sup>	Wohnfläche	3 Stellplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich zum benötigten Stellplatzbedarf der Wohnungen 10 % der ermittelten Anzahl von Stellplätzen als Besucherstellplätze herzustellen.

Für alle weiteren Nutzungen hat der Stellplatznachweis entsprechend der Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 07.08.2018) zu erfolgen.

*Hinweis: Als Wohneinheit (Wohnung) werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Eine Einliegerwohnung bei Einfamilienhäusern gilt als eigene Wohneinheit, wenn diese die für eine selbstständige Haushaltsführung erforderlichen Nebenräume und Funktionen besitzt. Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WOFIV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln und jeweils auf volle m<sup>2</sup> nachvollziehbar auf- oder abzurunden.*

- 6.2 Bei Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhausparzellen dürfen notwendige Stellplätze, die nachweislich zu einer Wohneinheit gehören und sich auf dem Grundstück des jeweiligen Wohngebäudes befinden, auch hintereinander angeordnet werden. Die festgesetzten Baugrenzen sowie Flächen für Garagen und Stellplätze dürfen in diesem Fall um die Tiefe des Stellplatzes überschritten werden.

Vorstehende Festsetzung findet keine Anwendung auf Stellplatzanlagen von Mehrfamilienhäusern (Garagen- und Stellplatzhöfe, Tiefgaragen etc.).

*Hinweis: Werden die Stellplätze einer Wohneinheit hintereinander ausgeführt, ist darauf zu achten, dass die notwendige Mindestlänge für Stellplätze von 5,00 m vor dem dann „gefangenen Stellplatz“ gewährleistet ist. Soweit der gefangene Stellplatz als Garage ausgeführt ist, wird empfohlen die Länge des vor der Garage befindlichen Stellplatzes um den Schwungbereich des Garagentores zu vergrößern, so dass eine Begehrbarkeit der Garage jederzeit ohne Rangieren möglich ist. Bei Anlage von Stellplätzen hintereinander ist mit Rangierverkehr und Beeinträchtigungen in der Nutzung zu rechnen!*

- 6.3 Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen.
- 6.4 Tiefgaragen dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten. Im Zu- und Ausfahrtsbereich dürfen Hochbauten zur Teilüberdachung der Zufahrtsrampen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.

## § 7 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

- 7.1 *Bauliche Nebenanlagen (Gartenhäuschen u. ä.) i.S.d § 14 BauNVO*

Nebengebäude (Gartenhaus, Müllbox und ähnliches) ohne Wohnräume im Sinne des § 14 BauNVO sind bei Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften sowie Reihenhäusern bis zu einer Einzelgröße vom max. 20 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche der baulichen Anlage und je Grundstück in Addition aller Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer max. Bruttogesamtgrundfläche von insgesamt max. 35,00 m<sup>2</sup> zulässig.

*Hinweis: die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und verkehrsfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, sind zu beachten.*

- 7.2 *Einfriedung*

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum dürfen eine maximale Höhe von 1,25 m über dem Straßenniveau nicht überschreiten. Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücksflächen dürfen eine maximale Höhe von 1,80 m über dem Gelände nicht überschreiten.

Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m in einer Breite von mind. 0,30 m zu unterbrechen.

Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Stacheldraht u. ä.) sind nicht zulässig.

Sichtschutzeinfriedungen an Terrassen bei Doppelhäusern sind bis zu einer Länge von max. 4,00 m und einer max. Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante zulässig.

### 7.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Dach- und Oberflächenwässer sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Im Übrigen sind Dachflächen- und Oberflächenwasser zunächst in die private Zisterne einzuleiten.

Je Grundstück für Einzelhäuser, Doppelhaushälften ist eine Zisterne mit einem Dauerstauvolumen von mind. 5,00 m<sup>3</sup> zu errichten.

Für die Mehrfamilienhausbebauung wird festgesetzt, dass auf den jeweiligen Grundstücken je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche eine Zisterne mit 3 m<sup>3</sup> Dauerstauvolumen zu errichten ist.

Zisternen können mittels Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Die Entwässerungssatzung des Markts Flachslanden ist zu beachten.

## § 8 – Grünordnung

### 8.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen (Private Grünflächen)

Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Pro Wohnbaugrundstück für ein Einfamilienhaus und eine Doppelhaushälfte ist mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als mindestens Halbstamm 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 Arten durchzuführen.

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 Baumpflanzung ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

Grundsätzlich sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen unzulässig. Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden.

Stein- und Kiesgärten aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.), mit Flächen größer 10 m<sup>2</sup> sind unzulässig. Ausnahme hiervon bilden notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden.

*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.*

### 8.2 Fassadenbegrünung

Mindestens 30 % der Fassadenfläche von einzelnstehenden Garagen sind verpflichtend mit einer Fassadenbegrünung auszuführen. Bevorzugt sind Arten der Pflanzliste C, D und E zu verwenden. Bei Aneinandergebauten Garagen sind mit mindestens 10 % der Fassadenfläche von Garagen zu begrünen.

8.3 *Öffentliche Grünfläche am Westrand*

Zur landschaftsverträglichen Einbindung des Planungsgebietes sind die öffentlichen Grünflächen entlang der Staatsstraße St 2253 als Extensivgrünland mit mind. 30 % Kräuteranteil zu entwickeln. Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Lärmschutzwälle sind zu begrünen. Als Saatgut ist standortheimisches Regiosaatgut der Region 12 – „Fränkisches Hügelland“ zu verwenden. Der geplante Lärmschutzwall an der Westgrenze des Planungsgebietes ist zur verträglichen Einbindung in die Landschaft mit einer mind. zweireihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern und Heistern zu bepflanzen.

8.4 *Baum- und Streuobstbaumbestand*

Die bestehenden Baum- und Streuobstbestände im Planungsgebiet sind soweit möglich, zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

*Hinweis: als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:*

- *Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.*
- *Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.*
- *Grabungsarbeiten im Wurzelbereich: Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.*
- *Herstellung von Versorgungsstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungsstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.*

8.5 Das erforderliche Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten und durch Baum- und Gehölzpflanzungen ortsverträglich einzugrünen.

8.6 *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.

8.7 *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 Beeinträchtungsverbot 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 Vorhabensträger abzustimmen.*

- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober 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.
- Straßenbeleuchtungen sind im Zeitraum 24.00 Uhr – 05.00 Uhr abzuschalten
- Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m zu unterbrechen
- Hohe Bordsteine (> 10 cm) sind alle 20 m – 25 m abzusenken, so dass sie für Kleintiere überwindbar 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.

#### 8.8 CEF-Maßnahmen

##### CEF1:

Für die beeinträchtigte Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für ein Revier der Feldlerche durchzuführen. Die Maßnahme ist auf Flur Nr. 1662, Gemarkung Flachslanden durchzuführen. Eine Änderung der Maßnahmenfläche ist zulässig, jedoch der unteren Naturschutzbehörde zu melden. Es ist ein Nachweis einer Fachkraft über die Eignung der Maßnahmenfläche vorzulegen.

*Hinweis: Als CEF-Maßnahme können gem. Mitteilung der Regierung von Mittelfranken aus dem Jahr 2018 nachfolgende Maßnahmen durchgeführt werden:*

- *Anlage eines Blühstreifens mit einer Mindestgröße von 20 x 100 Meter oder Anlage eines ebenso großen Brachestreifens, der alle 3-5 Jahre umgebrochen, ansonsten aber nicht bewirtschaftet wird.*
- *Anlage einer Wechselbrache, bei der jedes Jahr eine Hälfte umgebrochen, aber nicht bestellt wird und damit ein Wechsel einer offenen Fläche und einer lückig mit Ackerwildkrautgesellschaften bestandenen Fläche erreicht wird mit einer Mindestgröße von 0,2 ha.*
- *Anlage von 6 – 10 Lerchenfenstern auf einer Fläche von 2-3 ha (3 Fenster pro ha) zu je 20 m<sup>2</sup> (Mindestabstand zum Ackerrand 25 Meter, zu Waldrändern, Baumgruppen, Einzelbäumen und Straßen mindestens 50 Meter).*
- *Die optional mögliche Maßnahmenvariante „Erweiterter Saatreihenabstand und Verzicht auf Dünger/Pflanzenschutzmittel“ setzt eine Mindestfläche von 1 ha voraus.*

*Die notwendige CEF-Maßnahme ist auch dann vorzeitig auszuführen, wenn im Vorgriff auf die geplanten Baumaßnahmen Vergrümmungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.*

##### CEF2:

Für den Verlust Bruthöhlen für Vögel und Quartiere für Fledermäuse in Bäumen und einem zu beseitigenden Gartenhaus sind frühzeitig Kunsthöhlen im Planungsgebiet anzubringen. Insgesamt sind mindestens zwei Nistkästen für Star, kleine und große Meisenarten, sowie 4 Kunstquartiere für Fledermäuse im Planungsgebiet herzustellen. Als Hangorte sind frei anliegende Gebäudefassaden ab einer Höhe von ca. 2,50 m auszuwählen. Die Höhlen und Quartiere sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Verpflichtung gilt für den jeweiligen Grundeigentümer. Die Maßnahmen sind auf den Flur Nrn. 825/5 sowie 1429, jeweils Gemarkung Flachslanden, durchzuführen. Eine Änderung der Maßnahmenflächen ist zulässig, jedoch der unteren Naturschutzbehörde zu melden. Es ist ein Nachweis einer Fachkraft über die Eignung der Maßnahmenfläche vorzulegen.

Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen ist in den ersten drei Jahren nach Einrichtung der Maßnahmen durch eine Fachkraft für Artenschutzrecht zu überwachen (Monitoring) und hierüber eine Dokumentation zu erstellen. Diese ist der unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln. Bei Änderung

der Maßnahmenfläche oder Unwirksamkeit der ausgewählten Maßnahmenfläche ist das Monitoring auf der neuen Maßnahmenfläche erneut für einen Zeitraum von drei Jahren durchzuführen.

#### 8.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Es erfolgt ein ergänzender Ausgleich für die geplanten Eingriffe in eine biotopkartierte Fläche über Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Festgesetzte Randeingrünungsmaßnahmen des Ur-Bebauungsplans werden im Sinne der notwendigen verträglichen landschaftlichen Einbindung des Planungsgebietes als Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft festgesetzt.

Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Wohnbaugebietes nachfolgen.

#### **Maßnahmenfläche A1 zur Entwicklung der Landschaft (Heckenstrukturen am Nordrand des Planungsgebietes)**

##### **Ausgangszustand:**

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A1 ist intensiv genutztes Ackerland. Diese Fläche ist entsprechend der Maßgaben des Leitfadens im Bestand der Kategorie I unterer Wert, zuordnen.

##### **Entwicklungsziel:**

Anlage einer Randeingrünung des Planungsgebietes, Umwandlung in Extensivgrünland mit Anpflanzung von Hecken und Bäumen.

Ziel der Aufwertung ist die Schaffung einer Fläche mit Wertigkeit der Kategorie II, oberer Wert, gem. Leitfaden.

##### **Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:**

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Planungsgebietes ist entsprechend der Darstellungen im Planblatt eine Randeingrünung zur freien Flur in Form der Pflanzung standortheimischer Gehölze durchzuführen.

Die Gehölzpflanzungen sind als ca. 3,0 m breite, durchgängige, mind. zweireihige Gehölzstreifen im Dreiecksverband, zu pflanzen. Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie ist in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ zu erhalten (7-10 Jahre 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 hin nicht einzufrieden.

Die nicht mit Gehölzen angelegten Bereiche sind als Saumstreifen zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Als Saatgut ist standortheimisches Regiosaatgut der Region 12 – „Fränkisches Hügelland“ mit mind. 30 % Kräuteranteil zu verwenden. Pflege der Fläche durch max. 2 Mahdschnitte pro Jahr; erster Schnitt nicht vor der Hauptblüte der Gräser ab dem 15. Juli eines Jahres (1. Schnitt). Das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Mulchen und der Einsatz von Mulchgeräten ist unzulässig. Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden.

Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

#### **Maßnahmenflächen A2 und A3**

##### **Ausgangszustand:**

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A2 ist extensiv genutztes Grünland mit lückigem Streuobstbaumbestand. Diese Fläche ist entsprechend der Maßgaben des Leitfadens im Bestand der Kategorie II unterer Wert, zuordnen. Die Ausgleichsfläche A3 ist eine mäßig genutzte Wiese. Diese Fläche ist entsprechend der Maßgaben des Leitfadens im Bestand der Kategorie I unterer Wert, zuordnen.

**Entwicklungsziel:**

Anpflanzung zusätzlicher standortheimischer Obstbäume zur Ergänzung und Stärkung der Streuobstwiese im Bereich der extensiv genutzten Grünlandfläche sowie der mäßig genutzten Wiese.

Die nicht mit Gehölzen angelegten Bereiche sind als artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Ziel der Aufwertung ist die Schaffung einer Fläche mit Wertigkeit der Kategorie II, oberer Wert, gem. Leitfaden.

**Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:**

Anpflanzung von mind. 12-14 standortheimischen Obstbäumen als Hochstamm gem. Empfehlungsliste des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken im Bereich der Maßnahmenflächen A2 und A3.

Die Bereiche im Umfeld der neu gepflanzten Obstbäume ist als artenreiches Extensivgrünland anzulegen. Als Saatgut ist standortheimisches Regiosaatgut der Region 12 – „Fränkisches Hügelland“ mit mind. 30 % Kräuteranteil zu verwenden. Es ist ein auf einen hohen Anteil an Wildblumen für Bienen und Schmetterlinge zu achten. Pflege der Fläche durch max. 2 Mahdschnitte pro Jahr; erster Schnitt nicht vor der Hauptblüte der Gräser ab dem 15. Juli eines Jahres (1. Schnitt). Das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Mulchen und der Einsatz von Mulchgeräten ist unzulässig. Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden.

Die im Bereich der Maßnahmenfläche A2 vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortheimische Obstbäume zu ersetzen.

Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

**Maßnahmenfläche A4**

**Ausgangszustand:**

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A4 ist extensiv genutztes Grünland, zum Teil mit Obstbaum sowie Nadelbaumbestand. Diese Fläche ist entsprechend der Maßgaben des Leitfadens im Bestand der Kategorie I oberer Wert, zuordnen.

**Entwicklungsziel:**

Anlage einer naturnahen Baum- und Strauchpflanzung mit einer Sukzessionsfläche für Krautsukzession. Entwicklungsziel ist eine Hochstaudenflur auf nährstoffarmen Standort.

Ziel der Aufwertung ist die Schaffung einer Fläche mit Wertigkeit der Kategorie II, oberer Wert, gem. Leitfaden.

**Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:**

Die im Bereich der Maßnahmenfläche A2 vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortheimische Obstbäume zu ersetzen. Die durch die Errichtung der Entwässerungsanlagen sowie des Geh- und Radweges gerodeten Bäume sind in gleicher Anzahl im Bereich der Maßnahmenfläche A4 durch die Pflanzung von standortheimischen Obstbäumen zu ersetzen. Es sind mindestens 6 Obstbäume zu pflanzen.

Die nicht mit Gehölzen angelegten Bereiche sind als Hochstaudenflur zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Als Saatgut ist standortheimisches Saum- und Feldrain Regiosaatgut der Region 12 – „Fränkisches Hügelland“ mit mind. 60 % Kräuteranteil zu verwenden. Pflege der Fläche durch max. zwei Mahdschnitte pro Jahr; erster Schnitt nicht vor der Hauptblüte der Gräser ab dem 15. Juli eines Jahres (1. Schnitt). Das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Mulchen und der Einsatz von Mulchgeräten ist unzulässig.

Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

*Hinweis: Die als Ausgleichsflächen genutzten Flächen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes sind dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden. Sie sind für die Dauer, in welcher sich der aus den Planungen ergebende Eingriff wirkt aufrechtzuerhalten.*

### **§ 9 – Immissionsschutz**

Zur Vermeidung von Immissionsschutzbelangen ist am Westrand des Planungsgebietes ein mind. 2,50 m hoher Lärmschutzanlage zu errichten. Diese kann als Erdwall oder als Kombination von Erdwall und Lärmschutzwand errichtet werden. Erdwälle sind zu begrünen.

### **§ 10 – Ver- und Entsorgungsleitungen**

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und, soweit möglich, in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

### **§ 11 – Bestandteile des Bauungsplanes**

Bestandteile der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Wolfgruben“ in der Fassung vom 16.03.2021 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Wohnbaugebiet „Wolfgruben II“ in Flachslanden, erstellt durch Dipl. Biologe Ulrich Meßlinger, Büro für Naturschutzplanung und ökologische Studien, Am Weiherholz 43, 91604 Flachslanden, Bericht vom 06.10.2020

*Hinweis: Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können beim Markt Flachslanden, Schulstraße 2, 91604 Flachslanden eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.*

### **§ 12 – Rechtskraft**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Wolfgruben“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von 16.03.2021 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 18.11.2020  
zuletzt geändert: 16.03.2021

Flachslanden, den..... **18. März 2021**.....

---

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

---

**Markt Flachslanden**  
**Hans Henninger**  
**Erster Bürgermeister**