

A. PLANTEIL



Kartgrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

I. PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Table with 2 columns: MI, II. Rows: GRZ (0,6), GFZ (1,2), a (FD/SD/PD 0° - 30°), WH max. 9,5 m.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
Baugrenze
FD Flachdach
PD Pultdach
SD Satteldach

4. Grünflächen

- P Private Grünfläche rechtskräftiger Bebauungsplan
P Private Grünfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A1 Ausgleichsfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung Bäume

Anpflanzung Sträucher

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs rechtskräftiger Bebauungsplan

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

7. Hinweise

bestehende Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

bestehende Wohn- und Nebengebäude

Maßangabe in Metern

Höhenlinie im 1,25 m Raster

Table with 2 columns: MI, II. Rows: GRZ (0,6), GFZ (1,2), a (FD/SD/PD 0° - 30°), WH max. 9,5 m.

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Geslau erlässt aufgrund - des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 2542),

folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rohrfeld 2“ als Satzung.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 12 BauGB i. V. m. § 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 BauGB und § 6 BauNVO)

- 1.1 Es wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
1.2 Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 1, 2, 4 und 5 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
1.3 Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 3, 6, 7 und 8 BauNVO ausgeschlossen:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.
1.4 Gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind Ausnahmen wie Vergnügungsstätte im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Gebiete nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 BauGB und §§ 18 und 19 BauNVO)

- 2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.
2.2 Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 9,5 m festgesetzt.
2.3 Für die Ermittlung der Wandhöhe ist als unterer Bezugspunkt die vorhandene Geländehöhe im Bereich der bestehenden Bebauung heranzuziehen, als oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 und §§ 14 und 23 BauNVO)

- 3.1 Es wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.
3.2 Die festgesetzte Baugrenze darf gem. § 23 Abs. 3 BauNVO mit Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden.
3.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jegliche Überbauung von Flächen für die Grünordnung ist jedoch unzulässig.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

- 4.1 Auf der im Norden festgesetzten Grünfläche mit Pflanzbindung und Strauchsymbol ist eine einreihige Strauchhecke anzulegen. Als Pflanzabstand in der Reihe sind ca. 1,5 m einzuhalten, zu verwenden sind heimische standortgerechte Straucharten der nachfolgenden Artenliste A, die aus dem Vorkommensgebiet „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ stammen.
Artenliste A Strauchpflanzungen
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Frangula alnus Faulbaum
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schliehe
Rosa arvensis Feldrose
Rosa canina Hundrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Roter Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, oB, 60-100 cm
Zur langfristigen Pflege der Strauchpflanzung kann ein abschnittsweiser Rückschnitt („auf den Stock setzen“) erfolgen auf max. einem Drittel der jeweiligen Heckenlänge. Als zeitlicher Abstand zwischen den einzelnen abschnittswisen Pflegeschnitten sind mind. fünf Jahre einzuhalten.

4.2 Die Strauchpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, Ausfälle sind nachzupflanzen. Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.

4.3 Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist landschaftsgerecht zu gestalten. Das Anlegen von „Kiesgärten“ oder „Schottergärten“, bei denen Flächen mit Schotter, Splitt, Kies oder anderem losen Gesteinsmaterial gestaltet werden, ist nicht zulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

5.1 Ausgleichsmaßnahme A 1: Pflanzung einer dreireihigen Strauchhecke
Maßnahmenfläche: Teilfläche von Fl.-Nr. 228, Gmkg. Schwabsroth, Geslau
Flächengröße: ca. 736 qm

Auf der Ausgleichsfläche A 1 ist eine dreireihige Strauchhecke mit heimischen standortgerechten Straucharten der Artenliste A (s. 4.1) anzupflanzen. Für die Herstellung und dauerhafte Pflege der Pflanzung wird auf die Vorgaben unter 4.1 und 4.2 verwiesen, die zu beachten sind.

5.2 Ausgleichsmaßnahme A 2: Anlage eines Streuobstbestandes
Maßnahmenfläche: Teilfläche von Fl.-Nr. 228, Gmkg. Schwabsroth, Geslau
Flächengröße: ca. 1.218 qm

Auf der Ausgleichsfläche A 2 ist eine extensive Wiesenfläche mit einer regionalen Saatgutmischung anzusäen (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland) mit mind. 30 % Wildkräuteranteil (mögliche Saatgutmischungen siehe Umweltbericht). Auszubringen ist die bei der gewählten Saatgutmischung angegebene Aufwandsmenge, bei Ausfall des Saatgutes ist eine Nachsaat vorzunehmen. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen, die 1. Mahd ist nach dem 1. Juli durchzuführen, die 2. Mahd ab Mitte September. Für die Mahd sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist abzufahren; das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Weiter sind auf der Fläche acht Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind im Planteil gekennzeichnet, sie können ggf. lagemäßig leicht verschoben werden, jedoch nicht entfallen. Zur Sortenwahl wird auf die Liste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“, Stand 9-2020, verwiesen.

Zu pflanzen ist die Mindestqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, SIU 12-14 cm.

III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1. Dächer (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 1.1 Zulässig sind Flach-, Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 30°.
1.2 Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farben zu verwenden.

2. Gestaltung der Gebäude (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 2.1 Grelle, leuchtende oder fernwirkende Fassadenfarben oder -materialien sind nicht zulässig.

3. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 3.1 Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
3.2 Zur Grundstücksgrenze muss ein Stauraum von mind. 5,0 m auf dem Privatgrundstück eingehalten werden.
3.3 Je geschaffener Wohneinheit ist mind. ein Stellplatz nachzuweisen.

4. Einfriedungen (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 4.1 Eine Einfriedung bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m ist zulässig.
4.2 Sockelmauerwerk ist nicht zulässig.
4.3 Die Einfriedung ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Abweichend hiervon darf die Einfriedung entlang der nördlichen Grenze zum Straßengrundstück hin auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

5. Geländeveränderungen (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 5.1 Auffüllungen oder Abgrabungen über den räumlichen Geltungsbereich hinaus sind nicht zulässig.
5.2 Stützmauern sind zulässig innerhalb der überbaubaren Fläche.

6. Beleuchtung (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 6.1 Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen, hierbei sind folgende Punkte zu beachten:
- Verwendung eines Lichtspektrums mit einem geringen UV-Anteil (2.400 K bis max. 3.000 K)
- Verwendung von energiesparenden LED-Lampen
- Ausrichtung der Beleuchtung nach unten, keine beleuchteten Wandflächen
- bedarfsorientierte Beleuchtungsdauer, z. B. über Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren

7. Werbeanlagen (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 7.1 Werbeanlagen müssen sich hinsichtlich ihrer Gestaltung und Anordnung dem Erscheinungsbild der umgebenden baulichen Anlagen unterordnen und dürfen die Verkehrsteilnehmer auf den anliegenden Straßen und Wegen nicht beeinträchtigen.
7.2 Werbeanlagen und beleuchtete Firmenschriftzüge dürfen bis max. 4,0 m Höhe (Oberkante der Werbeanlage) angebracht werden; wechselndes oder bewegtes Licht ist nicht zulässig.
7.3 Es darf ein einzelner unbeleuchteter Werbeflyer mit einer Höhe von max. 10 m errichtet werden.
7.4 Die Beleuchtung von Werbeanlagen o. ä. ist nur während des Tagzeitraumes (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Ansbach als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

2. Wasserwirtschaft

- 2.1 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Für das anfallende Schmutzwasser wird ein Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal hergestellt.
2.2 Das Niederschlagswasser wird in ein neu geplantes Regenrückhaltebecken außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches geleitet. Dieses ist sowohl für das entfallende als auch für das zusätzlich erforderliche Regenrückhaltevolumen zu bemessen.
2.3 Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
2.4 Die gesetzlichen Vorschriften des Wasserrechts sowie fachliche Vorgaben sind zu beachten.

3. Starkregenerieignisse, Hochwasserschutz

- 3.1 Die Gebäude sind konstruktiv so zu gestalten, dass abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
3.2 Gebäudeöffnungen (z. B. Kellerschächte, Gebäudeeingänge, Garageneinfahrten) sind ausreichend erhöht gegenüber dem Straßen- bzw. Geländeneiveau festzulegen.
3.3 Keller sind ggf. als wasserdichte Wannen auszubilden.
3.4 Bei der Gebäudeentwässerung ist grundsätzlich darauf zu achten, dass bei unterhalb der Rückstau ebene liegenden Anschlüssen diese gegen Rückstau gesichert sind.

4. Bodenschutz

Der Umgang mit Boden hat fachgerecht gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.

5. Grenzabstand von Pflanzen

Die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) sind zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend. Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

6. Landwirtschaft

Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat Geslau hat in seiner Sitzung vom 02.05.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Mischgebiet „Rohrfeld 2“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____/2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom ____/2024 hat in der Zeit vom ____/2024 bis einschließlich ____/2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom ____/2024 hat in der Zeit vom ____/2024 bis einschließlich ____/2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ____/2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____/2024 bis einschließlich ____/2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ____/2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____/2024 bis einschließlich ____/2024 öffentlich ausgestellt.
6. Der Gemeinderat Geslau hat mit Beschluss vom ____/2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Mischgebiet „Rohrfeld 2“ in der Fassung vom ____/2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Geslau, den ____/2024
Richard Strauß, Erster Bürgermeister (Siegel)
7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rohrfeld 2“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt:
Geslau, den ____/2024
Richard Strauß, Erster Bürgermeister (Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rohrfeld 2“ wurde am ____/2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde Geslau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

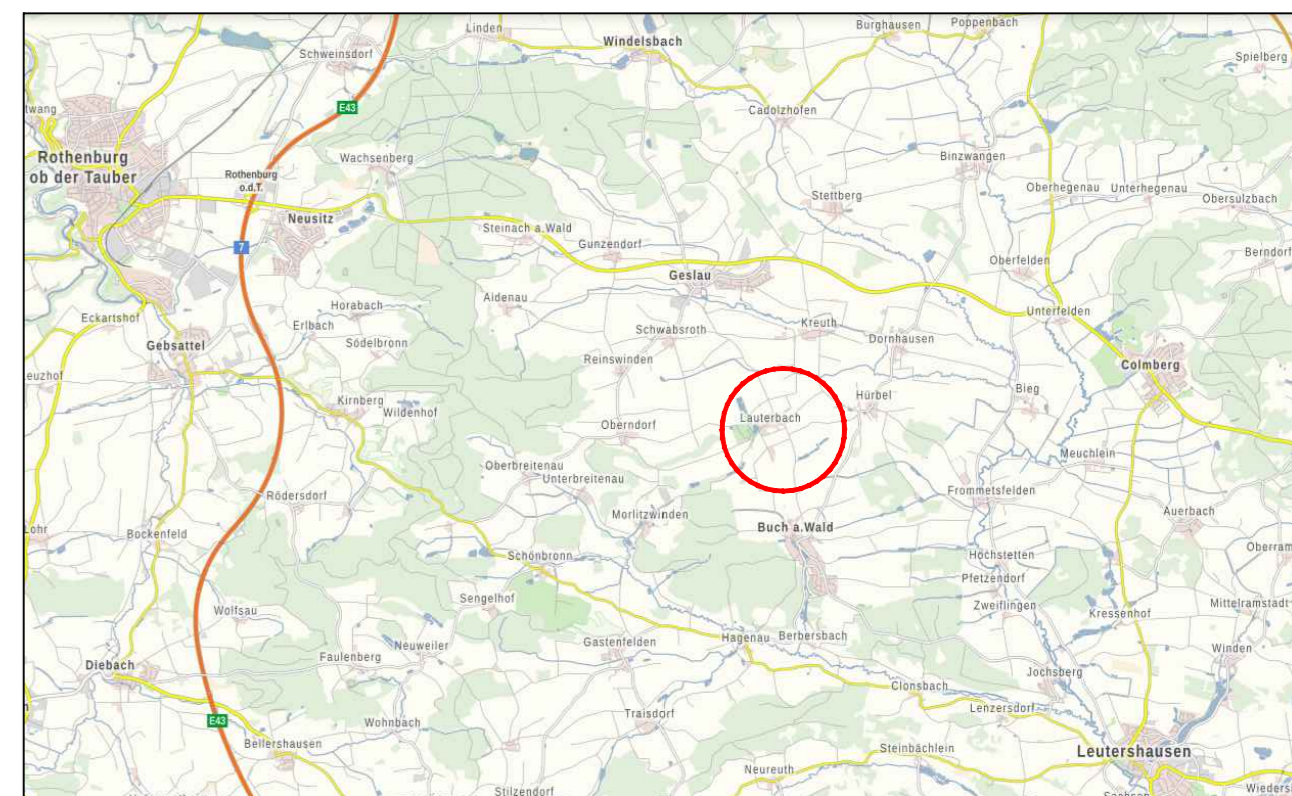
Geslau, den ____/2024

Richard Strauß, Erster Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Geslau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Rohrfeld 2", OT Lauterbach

- Vorentwurf -



ohne Maßstab

Fassung vom 11.11.2024 (Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)

Vorhabensträger: Gemeinde Geslau, Ansbach

Gemeinde Geslau, den ____/2024

Unterschrift, Siegel

Table with columns: Datum, Name. Rows: entw. 10./2024 Doll, gez. 10./2024 Green, gppf. 10./2024 Härtfelder. Includes logo for härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH and contact information.