

Die

## GEMEINDE PETERSAURACH

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

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

Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)

den

### **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17/5 „Schafhof“**

**in Petersaurach, Ortsteil Schafhof**

als

# SATZUNG

## **§ 1 – Geltungsbereich**

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 65, 66/2, 67, 68/3, 68/4, 68/9, 68/10, 68/11, 69, 69/4, 69/5, 69/6, 69/7, 69/8, 1454 und 1455 jeweils Gemarkung Vestenberg.

## **§ 2 – Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 Es werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dorfgebietsflächen (MD) im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Die festgesetzten Dorfgebietsflächen werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in Teilbereiche mit differenzierenden zulässigen Arten der baulichen Nutzung gegliedert:
  - Teilabschnitte mit Kennzeichnung „MD – W“ - Dorfgebiet mit Schwerpunkt "Wohnen": In den mit „MD-W“ gekennzeichneten Teilbereichen sind Nutzungen i.S.d. § 5 Abs. 2. Nr. 1 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe) ausgeschlossen.
  - Teilabschnitte mit Kennzeichnung „MD-L“ - Dorfgebiet ohne Einschränkung der Nutzung gem. § 5 BauNVO
- 2.3 Im Dorfgebiet sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:
  - Tankstellen i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO
  - Vergnügungsstätten i. S. d. § 5 Abs. 3 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 wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [zwei] Vollgeschosse bzw. III [drei] Vollgeschossen festgelegt.

#### § 4 – Bauweise

- 4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden das Baufenster.
- 4.2 Eine Überschreitung der Baugrenze durch Hauseingangsüberdachungen ohne geschlossene Seitenwände ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.
- 4.3 Stellplätze und Garagen dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden.

#### § 5 – Garagen und Stellplätze

- 5.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis).

Für Wohngebäude

- mit einer Wohnung sind mindestens zwei Kfz-Stellplätze
- mit zwei Wohnungen sind mindestens drei Kfz-Stellplätze
- mit drei Wohnungen sind mindestens fünf Kfz-Stellplätze

auf dem Grundstück nachzuweisen. Für alle weiteren zulässigen Nutzungen richtet sich die nachzuweisen Anzahl von Stellplätze nach der Verordnung über den Bau und den Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in aktueller Fassung.

- 5.2 Bei der Errichtung von Garagen auf der Grundstücksgrenze sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten, an Grundstücksgrenzen zusammengebaute Garagen oder Carports sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.

*Hinweis: Eine bestehende(s) oder genehmigte(s) Garage oder Carport auf dem Nachbargrundstück setzt zwingende Vorgaben für die Gestaltung.*

- 5.3 Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen.

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

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

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. In den mit „MD-W“ gekennzeichneten Bereichen darf die Gesamtfläche aller sonstigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z. B. Gartenhaus) je Baugrundstück in der Addition aller Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO max. 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Aneinander gebaute Nebenanlagen sind in Höhenentwicklung und Gestaltung anzugleichen.

*Hinweis: Eine bestehende oder genehmigte Nebenanlage an der Grundstücksgrenze auf dem Nachbargrundstück setzt zwingende Vorgaben für die Gestaltung. 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.*

- 6.2 *Einfriedung*

- 6.2.1 In dem mit MD-W gekennzeichneten Teilflächen dürfen private Gartenflächen dürfen zum öffentlichen Straßenraum und untereinander nur abgegrenzt werden:

- ohne Einzäunung
- mit Hecken (zu pflanzen in einem Grenzabstand von mindestens 50 cm) bis zu einer Höhe von max. 2,00 m
- mit Zäunen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m.

Geschlossene Mauern sind unzulässig. Sichtschutzverblendungen von Zäunen sind nur als Hinterpflanzung zulässig. Sockelmauern sind nicht zulässig. Sichtschutzeinfriedungen an Terrassen in Form von Wänden sind bis zu einer Länge von max. 4,00 m und einer max. Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante zulässig.

- 6.2.3 Einfriedungen sind im gesamten Planungsgebiet nur ohne Sockel zulässig. Zwischen Boden und Unterkante Einfriedung (Zaun) ist ein Abstand von 15 cm, im Sinne der Durchlässigkeit für Tiere, freizuhalten.

## § 7 – Grünordnung

### 7.1 *Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen*

Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Es wird empfohlen, vorrangig Arten der als Anlage beigefügten Vorschlagliste für Bepflanzungen zu verwenden. In den mit MD-W gekennzeichneten Bereichen ist pro Grundstück mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als Hausbaum in mindestens der Qualität Halbstamm zu pflanzen. Für die im Planblatt dargestellten Gehölzpflanzungen in privaten Grünflächen besteht ein Pflanzgebot. Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der baurechtlichen Abnahme der Bebauung vorgenommen werden. Die jeweils vorgeschriebenen gesetzlichen Mindestabstände zur Grenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten. Grundsätzlich sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen unzulässig. Für Bepflanzungen sind standortheimische Gehölze zu verwenden.

### 7.2 *Erhalt von Bäumen und Gehölzen*

Die im zeichnerischen Teil gesondert zum Erhalt gekennzeichneten Bäume und sonstige Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen und bei Abgang durch Bepflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

### 7.3 *Eingrünung zur freien Landschaft*

In den Randbereichen des Planungsgebietes im Übergang zur freien Landschaft sind Hecken- und Baumpflanzungen zur landschaftlichen Einbindung durchzuführen. Die festgesetzten Grünstreifen sind als Saum- oder Blühstreifen zu entwickeln und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen.

Als Saatgut ist standortheimisches Regioaatgut der Region 12 – „Fränkisches Hügelland“ zu verwenden. 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 (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.

- 7.4 Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht außerhalb der Vogelbrutzeit, also erst ab September bis spätestens Ende Februar, erfolgen. Nachtbaustellen sind zum Schutz von potentiellen Fledermäusen unzulässig

### 7.5 *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.

### 7.6 *Ausgleichsmaßnahmen – in Bearbeitung -*

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf Flächen der Gemeinde Petersaurach. Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach in Kraft treten des Bebauungsplans umzusetzen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind zu pflanzende Gehölze in Trockenperioden zu wässern. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Einzäunung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht zulässig. Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in Natur und Landschaft sich ergebende Ausgleichsbedarf beträgt xxx. m<sup>2</sup>. Er wird wie folgt geleistet:

**Externe Ausgleichsfläche A1**  
**Fl. Nr. XX, Gemarkung XXX, Größe XXX m<sup>2</sup>**

***Ausgangszustand:***

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A1 ist XXXX. Diese Fläche ist entsprechend der Maßgaben des Leitfadens im Bestand der Kategorie XXXX, zuordnen.

***Entwicklungsziel:***

XXXXX

Ziel der Aufwertung ist die Schaffung einer Fläche mit Wertigkeit der Kategorie xxx, gem. Leitfaden.

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

XXXXX

**§ 8 – 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.

**§ 9 – Bestandteile des Bauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17/5 in der Fassung vom XX.xx.2018 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet und Pflanzschema
- Lagepläne Eingriffsbilanzierung sowie
- Begründung

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner

*Hinweis: Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können beim Gemeinde Petersaurach, Hauptstraße 29, 91580 Petersaurach eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.*

**§ 10 – Rechtskraft**

Der Bebauungsplan Nr. 17/5 „Schafhof“ mit integriertem Grünordnungsplan i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von XX.xx.2018 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Roßtal, den 19.02.2018  
zuletzt geändert:

Petersaurach, den.....

---

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

---

**Gemeinde Petersaurach**  
**Lutz Egerer**  
**Erster Bürgermeister**

## Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

<b>Großkronige Bäume:</b>		
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Esche	Fraxinus excelsior
	Stieleiche	Quercus robur
	Winterlinde	Tilia cordata
<b>Kleinkronige Bäume:</b>		
	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Weißdorn	Crataegus-Sorten
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Speierling	Sorbus domestica
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelkirsche	Prunus avium
	<i>Heimische Obstbäume</i>	
<b>Heister:</b>		
	Feldahorn	Acer campestre
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Sandbirke	Betula pendula
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Stieleiche	Quercus robur
	Traubeneiche	Quercus petraea
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Winterlinde	Tilia cordata
<b>Sträucher:</b>		
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Hasel	Corylus avellana
	Weißdorn	Crataegus monogyna
++	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
+	Liguster	Ligustrum vulgare
+	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Schlehe	Prunus spinosa
	Öfterblühende Strauchrose	Rosa-Sorten
	Purpur-Weide	Salix purpurea
	Korbweide	Salix viminalis
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Roter Holunder	Sambucus racemosa
+	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
<b>Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen):</b>		
Selbstklimmend:		
++	Efeu	Hedera helix
	Wilder Wein (Mauerwein)	Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'
	Wilder Wein (dreispitzige Jungfernebe)	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
Rankhilfe erforderlich:		
	Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
+	Waldrebe	Clematis, starkwüchsige Arten
	Hopfen	Humulus lupulus
+	Geißblatt	Lonicera, in Arten
	Knöterich	Polygonum aubertii
	Kletterrosen	Rosa, in Sorten
++	Blauregen	Wisteria sinensis

+ Kennzeichnung als giftige Pflanze, Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt Anzahl der + bestimmt Giftigkeitsgrad, + leichte Vergiftungen möglich, ++ Vergiftungen mit weniger schwerem Verlauf, +++ schwere bis tödliche Vergiftungen möglich. (Quellen BfR, „Risiko Pflanze – Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)

