Die Gemeinde Langfurth erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I I 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

folgenden

Bebauungsplan

für das Wohngebiet „Brummfeld II“

im Ortsteil Oberkemmathen

mit integriertem Grünordnungsplan

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung mit allen Anlagen jeweils in der Fassung vom 12.04.2024.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 0,86 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 108 (teilw.) und 134 (teilw.) der Gemarkung Langfurth.

Die Ausgleichsmaßnahme ist auf der Fl.-Nr. 187 (teilw.) der Gemarkung Langfurth

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschosszahlen, sowie Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen – Bezugspunkt (§§ 16 und 18 BauNVO)

Bezugspunkt:

Die Oberkante des EG-FFB darf im Mittel mindestens 25 cm und maximal 35 cm über der OK der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Höhe der baulichen Anlagen (Hauptgebäude)

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude, gemessen an der Traufseite des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 6,5 m betragen. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Die Gesamthöhe (GH) der Gebäude, gemessen von der angrenzenden Erschließungsstraße beim Grundstückszugang darf bei Satteldächern und Walmdächern 9,5 m und bei Pultdächern 8,5 m nicht überschreiten.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK FFB EG) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüfbar darzustellen.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb dieser Grenzen zulässig.

Abweichend davon ist die Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze nach Art 6. Abs. 9 BayBO zulässig, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 20 m² sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auch an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn an der Grenze eine Wandhöhe von 3 m im Mittel und die Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m nicht überschritten wird. Die Länge darf auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten (Art. 6 Abs. 7 BayBO).

Wintergärten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Gewächshäuser bis zu 25 m² sind außerhalb der Baugrenzen und an der Grundstücksgrenze zulässig.

Flachdächer auf Nebenanlagen sind zulässig.

5. Garagen und Stellplätze (§ 21a BauNVO)

Die zulässige mittlere Wandhöhe (WH) gem. Art. 6 Abs.7 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bei Grenzgaragen darf maximal 3m betragen.

Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe von Garagen und Carports ist die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.

Bei zusammengebauten Garageneinheiten, Grenzbebauung mit der benachbarten Anlage, ist auf die Gestaltung der benachbarten Gebäude entsprechend Rücksicht zu nehmen.

Die Errichtung von Garagen / Carports aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise ist unzulässig.

Garagen müssen bis zur öffentlichen Straßenfläche einen Stauraum von mindestens 5,0 m aufweisen. Vor Carports ist ein Stauraum von 1,0 m freizuhalten. Diese Maße sind senkrecht bzw. parallel zur öffentlichen Straßenfläche zu messen.

Bei einer Wohnungsgröße über 50 m² Wohnfläche, gem. WoFIV, sind zwei Stellplätze, bei einer Wohnungsgröße bis zu 50 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz herzustellen. Der erforderliche Stauraum vor der Garage wird nicht als Stellplatz angerechnet.

6. Grünordnung

Für die Maßnahmen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten.

Je 400 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung (StU 18 - 20) oder ein Obstbaumhochstamm entsprechend Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Die bestehende Hecke am nördlichen Rand ist zwingend zu erhalten. Die Gehölze sind gemäß den Vorgaben der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau — Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

Bei Rodung dieser Hecken ist als Ersatz eine neue Heckenstruktur mit Saum mit folgenden Abmessungen anzulegen: 8 Meter Breite (Je 4 für Gehölze / Saum) und 60 m Länge. Ein Nistplatzangebot für Höhlenbrüter muss weiterhin zu Verfügung stehen. Daher sind bei Rodung der Hecke Nistkästen an geeigneter anderer Stelle, in unmittelbarer Nähe anzubringen.

Stein und Kiesgärten
Großflächig mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen sind unzulässig. Die mit Steinen bedeckte Fläche darf maximal 10 m² betragen.

Rand und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes, max. 0,5 m breit, gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.

Artenschutzrechtliche Festsetzungen (Vermeidungsmaßnahmen)
M1: Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.

M2: Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaß-nahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.

M3: Eine Beeinträchtigung des Bruthabitats der Heckenvögel ist zu vermeiden. Dazu dürfen unmittelbar an Gehölze angrenzende Flächen (Hecke, Waldrandbereich) bei den Bauarbeiten weder befahren noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden.

M4: Die Hecke am nördlichen Ende des Vorhabengebiets ist als Bruthabitat für Hecken- und Höhlenbrüter zu erhalten. Dazu ist ein Abstand von fünf Metern als Puffer zur Hecke einzuhalten. Dieser Streifen darf nicht mit Gebäuden bebaut werden, die Nutzung des Bereichs als Garten ist zulässig. Die Nistkästen in der Hecke sind weiterhin aufzuhängen und regelmäßig zu reinigen. Kann die Hecke mit den Nistkästen nicht erhalten bleiben oder der Abstand zwischen Bebauung und Hecke nicht eingehalten werden, sind die CEF-Maßnahmen 01 und 02 zu beachten.

M5: Der Wiesenstreifen zwischen Vorhabengebiet und Wald ist als Vogelbrut- und Nahrungs-habitat, Jagdlebensraum für Fledermäuse und Insektenhabitat zu erhalten. Dazu ist die Wiese weiterhin extensiv zu bewirtschaften. Die Mahd ist mit einem Balkenmäher einmal jährlich ab August durchzuführen. Das Mahdgut muss abtransportiert werden. Auf Dünger und Pestizide ist zu verzichten.

M06: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasfläche mittels Maßnahmen, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

M07: Ist eine Beleuchtung des Wohngebiets geplant, ist diese mit LED-Lampen (Neutral-Warm-LED) auszustatten. So wird die Lockwirkung des Lichts auf Insekten gemindert. Die Leuchtkörper und Reflektoren dürfen nicht direkt an Gehölzstrukturen (wie an Hecken oder dem Waldrand) platziert werden und sind ausschließlich auf den Boden zu richten, um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern.

Kann die Hecke mit den Nistkästen nicht erhalten bleiben oder der Abstand zwischen Bebauung und Hecke nicht eingehalten werden, sind folgende CEF-Maßnahmen herzustellen.
CEF-M01: Als Ersatz für die Bruthabitate der heckenbewohnenden Vogelarten der offenen Feldflur, ist eine neue Heckenstruktur mit Saum anzulegen. Diese ist in (halb-)offener Landschaft an einer geeigneten Stelle zu platzieren. Folgende Ausmaße sind dabei einzuhalten: Breite insgesamt 8 Meter (je 4 Meter für Gehölze/Saum) und 60 Meter Länge. Bei der Auswahl der Sträucher sind heimische Arten auszuwählen.

CEF-M02: Ein Nistplatzangebot für Höhlenbrüter muss weiterhin zur Verfügung stehen. Kann die Hecke am nördlichen Ende des Vorhabengebiets nicht erhalten bleiben, müssen die Nist-kästen an anderen geeigneten Stellen in unmittelbarer Umgebung aufgehängt werden. Zur Abwehr von Katzen und Mardern sind die Kästen freihängend anzubringen. Die Kästen sind mit Absprache eines Vogelfachkundigen aufzuhängen und fachkundig zu betreuen.

Zur Beschreibung der Maßnahmen wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen, der als Anlage der Begründung, Bestandteils des Bebauungsplanes ist.

Ausgleichsmaßnahme gem. § 1a BauGB (externe Ausgleichsfläche: Artenreiches Extensivgrünland, Flurstk. 187 Gemarkung Langfurth)
Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden, Lebensraum und Landschaft, wird eine Teilfläche von 2.399 m² der intensiv genutzten Ackerfläche im Süden des Flurstücks in ein artenreiches Extensivgrünland (G214) umgewandelt.



Luftbild mit Ausgleichsmaßnahme (Quelle: Bayernatlas)

Maßnahmen zur Herstellung:

1. 2-3 Jahre weitere Ackernutzung mit Anbau von Roggen, ohne Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz, zur Aushagerung
2. Nach erfolgter Aushagerung Einsaat von artenreichem Saatgut. Hierzu ist entweder in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) eine Saatgutübertragung einer Artenreichen Extensivwiese aus der näheren Umgebung möglich oder das Aussähen von gebietsheimischen, artenreichen, standortgerechten Saatgut einer zertifizierten Saatgutfirma; ggfs. auch Heudrusch einer Artenreichen Extensivwiese möglich, in Absprache mit der UNB
3. Auf Dauer zwischürige Mahd nicht vor dem 15.6., kein Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln
4. Kontrolle mit der UNB nach ca. 10 Jahren, bei Bedarf Nachsaat von 100 % Kräutern aus gebietsheimischer, standortgerechter Herkunft
5. Bei erfolgter Aushagerung belassen von 10-10 % Altgrassträifen mitten auf der Fläche, jährlich wechselnd

Zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland (G214)

Zur Beschreibung der Maßnahme wird auf den Umweltbericht verwiesen, der als Anlage der Begründung, Bestandteils des Bebauungsplanes ist.

7. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Haslach Matzmannsdorf. Die Verbotsbestimmungen bzw. die beschränkt zulässigen Handlungen der Verordnung des Landratsamtes vom 13.07.2017 sind bei allen Planungen zu beachten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

1.1 Gestaltung der Dächer und Gebäude

Für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 20° - 50° zulässig.

Als Dacheindeckung ist nicht glänzendes Material zulässig. Bei Ziegelmaterial sind Rot-, Braun- Grau- und Schwarztöne zu verwenden. Trapezblech ist unzulässig.

Für Nebenanlagen sind abweichende Eindeckungen zulässig. Flachdächer bei Nebengebäuden sind zu begrünen.

Reflektierende Metallverkleidungen und grelle Farbgebung sind ausgeschlossen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig und wünschenswert. Diese sind auf den Dächern zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen. Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen. Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

Hauptgebäude sind bis zu einer Höhe von 25 cm über Straßenoberkante/ über Gelände wasserdicht zu errichten.

Es wird empfohlen, künstliche Nisthilfen für die immer seltener werdenden Gebäudebrüter (Schwalben, Mauersegler, Turmfalke, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter etc.) und Fledermäuse an den neuen Gebäuden anzubringen.

1.2 Gründungstiefe

Aus Boden- und Wasserschutzgründen dürfen die Fundamente aller baulichen Anlagen nicht tiefer als bis zur Frostsicherheit gegründet werden. Die maximal zulässige Gründungstiefe beträgt 1,05 m unter der natürlichen Geländeoberkante.

Keller sind unzulässig.

1.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Die gärtnerische Gestaltung ist dabei mit heimischen Pflanzen, Gehölzen bzw. Saatgut vorzunehmen Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeveränderungen sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind, jedoch maximal 1,0 m abweichend vom Urgelände. Sie sind mit Böschungen abzufangen.

Eventuell notwendige Geländeveränderungen darüber hinaus können nur in Einvernehmen mit der Gemeinde Langfurth vorgenommen werden

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu eine Gesamthöhe von 1,25 m zulässig. Mauern sind unzulässig. Sockel dürfen höchstens 0,30 m hoch sein. Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

Um die Durchgängigkeit für wildlebende Tiere wie Amphibien, Reptilien und Kleinsäuger, vor allem auch wegen der Nähe zum Wald, nicht einzuschränken, wird empfohlen, Sockel von Einfriedungen ca. alle 10 m in einer Breite von mindestens 0,30 m zu unterbrechen. Hohe Bordsteine (> 10 cm) sollen, wenn möglich alle 20 m — 25 m abgesenkt werden, um für Kleintiere überwindbar zu sein. Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z.B. Stacheldraht) sind nicht zulässig.

3. Beleuchtung

Außenbeleuchtungsanlagen im Planungsgebiet sind mit LED-Leuchtmitteln mit unter 3000 Kelvin oder Natriumdampflampen auszuführen, um die Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren. Kaltweißes Licht mit einem hohen Blaulichtanteil ist als Außenbeleuchtung zu vermeiden. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass diese vorrangig auf den Boden gerichtet sind. Eine Ausrichtung auf den freien Luftraum, auf Gehölze oder Grünflächen unterbleibt. Die Außenbeleuchtung ist in den späten Nachtzeiten abzuschalten, bzw. durch Bewegungsmelder zu steuern.

III. HINWEISE

1. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.

Das Oberflächenwasser wird in einer Rückhaltefläche am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs zurückgehalten. Der Ablauf erfolgt über den bestehenden Wegseitengraben.

Das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird im Rahmen der Erschließungsplanung gestellt.

Zur Regenwassernutzung sind Flachzisternen zur Brauchwassernutzung auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen. Es wird empfohlen zur Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser auf oberirdische Rückhaltesysteme, wie beispielsweise Regentonnen, auszuweichen. Die festgesetzte maximal zulässige Gründungstiefe ist einzuhalten.

Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist der Gemeinde mitzuteilen.

Bei der Verwendung von Oberflächenwasser als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die aktuell geltenden Vorschriften zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde → Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

Der geplante Umgang mit Schmutz- und Oberflächenwasser ist nachweislich und prüffähig in den Planantragsunterlagen einzutragen.

2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

3. Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. DIN 1998 ist einzuhalten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungsstreifen von ca. 1,0 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

4. Immissionen

Landwirtschaft
Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Einsatz von Luft – Wärmepumpen
Sollten Luft-Wärmepumpen verbaut werden, so ist bei der Anschaffung auf lärmarme Geräte, die dem Stand der Schallschutztechnik entsprechen, zu achten.

Der Schallleistungspegel des Gerätes LWA sollte 50 dB(A) nicht übersteigen. Bei der Errichtung der Luft- Wärme-Pumpe im Freien, ist diese einzufrieden. Alternativ zur Aufstellung im Freien kann der Einbau auch im Gebäude erfolgen.

5. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten

6. Photovoltaik / Solarthermie

Um eine sofortige bzw. spätere optimale Nutzung der Dächer für Photovoltaik bzw. Solarthermie zu ermöglichen, ist eine Dachneigung von 30° (für nicht unterbrochene Satteldächer) und von 28° (für Schleppgauben unterbrochene Satteldächer) zu empfehlen.

7. Empfehlungen zur Grünordnung

Auswahlliste: Hochstämme
(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV aus extra weitem Stand, mDb, StU 18 – 20 cm)

Obstbaumhochstamm (z.B. Apfel: Jakob Fischer, Schöner von Boskop, usw.; Birne: Gute Graue, Feuchtwanger Butterbirne, usw.; Zwetschgen; Süßkirschen)

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Edulis	Essbare Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Auswahlliste: Sträucher
(Mindestgröße: Sträucher 2 xV, H 60 - 150)

Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Kultur-Birne
Corylus avellana	Haselnuss	Quercus robur	Stieleiche
Cornus mas	Kornelkirsche	Rhamnus catharticа	Purgier-Kreuzdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa arvensis	Feld-Rose
Ligustrum vulgare	Liguster	Rosa canina	Hunds-Rose
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Malus sylvestris	Zierapfel	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Ulmus minor	Feld-Ulme
Prunus padus	Traubenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Fassadenbegrünung
Es wird empfohlen, mindestens 30 % der Fassadenfläche von einzelnstehenden Garagen zu begrünen. Für die Begrünung sollen ausdauernde heimische Pflanzen verwendet werden.

8. Empfehlungen zum Artenschutz

M08: Die Planung des Baugebietes soll so flächensparend wie möglich erfolgen. Nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden. Eine Beanspruchung der Flächen durch das Lagern von Baumaterialien und Arbeitsgeräten in sensiblen Bereichen (Kronentraufbereich von Bäumen, an der Hecke, im unmittelbaren Gewässerumfeld, auf der Streuobstwiese) ist zu unterlassen.

M09: Um die Tötung von Amphibien in der Gewässerumgebung während ihrer Wanderzeiten zu vermeiden, soll die Baufeldfreimachung im Zeitraum von September bis Februar erfolgen. So kann zudem die Verletzung und Tötung von jungen Feldhasen vermieden werden.

M10: Um Verletzungen und Verluste von Amphibien durch Baustellenfahrzeuge oder offene Baugruben zu vermeiden, soll während der Bauphase ein Amphibienschutzzaun um das Vorhabengebiets inklusive der Zuwege aufgestellt werden. Der Zaun soll fachkundig betreut werden.

M11: Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches sollen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Gullideckel sind nicht direkt an die Bordsteinkante anzubringen. Der Bordstein ist alle 20m abzusenken.

M12: Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Schwalben, Mauersegler, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter, Turmfalke und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierbare Bauelemente im Handel verfügbar.

M13: Geplante Gärten sollen naturnah bewirtschaftet werden, um Lebensraum und Nahrungs-habitat für Tiere zu bieten. Heimische Pflanzen und Gehölze sollen bevorzugt angepflanzt werden. Das Stehenlassen von kleineren Altgrasbereichen als Rückzugsort für Tiere wird empfohlen. Totholzhaufen Bäumen und Trockensteinmauern können ebenfalls wertvollen Lebensraum bieten. Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln sollen zudem keine Pestizide im Garten ausgebracht werden.

9. Vorsorgender Bodenschutz

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen sollte der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten gelagert werden. Falls der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert wird, so sollte er mit Kräutern (Senf, Klee etc.) angesät werden, um ihn vor Güteverlust sowie Erosion zu schützen.



Zeichenerklärung

1. Art der Baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
(WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grund-flächenzahl	Geschoss-flächenzahl
Bauweise	Dachneigung
maximale Höhe	

3. Bauweisen, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
o Offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkflächen

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünflächen
zu erhaltende Gehölze / Hecke
anzupflanzende Bäume
Umgrenzung Ausgleichsmaßnahme

6. Wasserflächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
RRB Regenrückhaltebecken

7. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)

8. Hinweise / nachrichtliche Übernahme
Flurstücksgrenzen
Mögliche Grundstücksgrenzen
553 Flurstücksnummern
(11) Parzellennummerierung
Bestehene Wohn- /Nebengebäude
Bebauungsvorschlag
kartierte Biotope
ca. 760 m² Mögliche Grundstücksgrößen

VERFAHRENSVERMERK

1. Der Gemeinderat Langfurth hat in der Sitzung vom 11.01.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Brummfeld II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.04.2022 hat in der Zeit vom __.__.2022 bis einschließlich __.__.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.04.2022 hat in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Langfurth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.____ den Bebauungsplan für das Wohngebiet „Brummfeld II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Langfurth, den __.__.____

.....
Simon Schäffler, 1. Bürgermeister

Siegel

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Langfurth, den __.__.____

.....
Simon Schäffler, 1. Bürgermeister

Siegel

Gemeinde Langfurth

Landkreis Ansbach



Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Vorentwurf	12.04.2022	B. Grabner	Heller
01	Entwurf	26.07.2022	B. Grabner	Heller
02	Entwurf: Ergänzung Eingriffs- und Ausgleichsberechnung und ergänzende wasserrechtliche Festsetzungen	12.12.2023	B. Grabner	Heller
03	Satzungsfassung	12.03.2024	B. Grabner	Heller

verwendete Bezugssysteme: Hauptlagesystem: UTM (Zone 32) Haupthöhensystem: NHN (DHHN 2016)

2021442/Bebauungsplan_1000.PLT

Ingenieurbüro Heller GmbH

Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Schenberg 30 · 91567 Herrieden · Tel.: 09825/9296-0 · Fax: -50
Internet: www.ib-heller.de · E-Mail: info@ib-heller.de

Vorhabensbezeichnung:

BEBAUUNGSPLAN

für das Wohngebiet "Brummfeld II"

mit integriertem Grünordnungsplan

Plannummer: 2021442/Bebauungsplan_1000.PLT

Leistungsphase: Satzungsfassung

Maßstab: 1:1000

Index / Datum: 03 / 12.03.2024

Vorhabensträger:	Entwurfsverfasser:
Gemeinde Langfurth	Ingenieurbüro Heller GmbH
(Datum) (Unterschrift)	(Datum) (Unterschrift)

card1