



A. PLANTEIL



B. PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone		Art der baulichen Nutzung	
WA	Art der baulichen Nutzung	Teilgebiet	Anzahl der max. zuläss. Vollgeschosse
TG 1 max. I	Grundflächenzahl (GRZ)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
GRZ 0,4	max. FH 4,0 m	Bauweise, Hausformen	max. zuläss. Firsthöhe und Wandhöhe
o	Einzelhäuser		
	Baugrenze		

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- Einzelhäuser
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- geplanter öffentlicher Gehweg
- geplanter öffentlicher Wirtschaftsweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen

- Versorgungsfäche Elektrizität

6. Hauptversorgungsleitungen

- 20 kV-Freileitung

7. Grünflächen

- öffentlicher Spielplatz
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- geplante Böschung

8. Flächen für Aufschüttungen

- Auffüllungsfläche 1
- Auffüllungsfläche 2

9. 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
- Anpflanzung Bäume
- Anpflanzung Sträucher
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

11. Hinweise

- vorgeschlagene unverbindliche Anordnung von Gebäuden
- Maßangabe in Metern
- Höhenlinie im 1,0 m Raster

Die Gemeinde Insingens erlässt auf Grund:

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178),
- der S. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)

folgende Satzung über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Brunnquell II“ für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI) mit Grünordnungsplan

§ 1: Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom ____2026, mit den zugehörigen separaten textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den zugehörigen separaten textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom ____2026.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nr. 508 (Teilfläche) und 826 (Teilfläche) und 828/4 (Teilfläche)
- im Osten durch die Fl.-Nr. 826 (Teilfläche), 513 (Teilfläche) und das bestehende Wohngebiet Fl.-Nr. 513/6, 513/5, 513/4, 513/3, 513/2, 513/1 und 508/2,
- im Süden durch die Fl.-Nr. 513/6 (Teilfläche), 510 (Teilfläche), 509/1, 508/1, 508/2 und 711/1 (Teilfläche)
- im Westen durch die Fl.-Nr. 508 (Teilfläche), jeweils in der Gemarkung Lohr.

und beinhaltet folgende Flurnummern:

- 513 (Teilfläche), 826 (Teilfläche), 509, 509/2 und 508/3 der Gemarkung Lohr.

§ 2: Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Brunnquell II“ in der Fassung vom ____2026, der A. Planteil, die B. Planzeichen, die C. Textlichen Festsetzungen von A bis D und die Nachrichtlichen Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen, bilden den Bebauungsplan „Brunnquell II“.

§ 3: Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Brunnquell II“ (s. § 2) wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) rechtsverbindlich.

Gemeinde Insingens, den

Peter Köhnlmechner, 1. Bürgermeister

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Brunnquell II“ wird entsprechend der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO Wohngebäude zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind entgegen § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauNVO nicht zulässig:
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO zugelassen werden.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind entgegen § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 3, 4 und 5 BauNVO Ausnahmen ausgeschlossen für:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen.
- Im Mischgebiet (MI) sind zulässig gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 1, 2 und 4 BauNVO:
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen und
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Im Mischgebiet (MI) sind entgegen § 6 Abs. 2 Ziffer 3, 5, 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen und
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind Ausnahmen für Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets nicht zugelassen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, in Teilgebiet 1 (TG 1) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. In Teilgebiet 2 (TG 2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.
 - Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

- Zahl der Vollgeschosse
Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) ist in Teilgebiet 1 (TG 1) max. 1 Vollgeschoss (max. I) zulässig.
In Teilgebiet (TG 2) sind max. 2 Vollgeschosse (max. II) zugelassen. Hier kann das Erdgeschoss (EG) und das Dachgeschoss (DG) jeweils als Vollgeschoss ausgebildet werden oder das Erdgeschoss (EG) und das erste Geschoss (1. OG), jeweils als Vollgeschoss errichtet werden, dabei darf das Dachgeschoss (DG) nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden.
- Wohnheiten
2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf jedem Privatgrundstück maximal 2 Wohnheiten (max. 2 WE) zulässig.
2.2.2 Im Mischgebiet (MI) sind auf jedem Privatgrundstück maximal 2 Wohnheiten (max. 2 WE) zulässig.
- Höheneinstellung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
2.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird in Teilgebiet 1 (TG 1) eine Wandhöhe (WH) von max. 4,0 m und eine Firsthöhe (FH) von max. 6,50 m festgesetzt.
2.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird in Teilgebiet 2 (TG 2) eine Firsthöhe (FH) von max. 9,50 m festgesetzt.
- Kniestöcke sind zugelassen.
- Die Oberkante Erdgeschoss - Fertigfußboden darf maximal 30 cm über dem Fahrbahndarf der an das Grundstück angrenzenden fertiggestellten, öffentlichen Fahrbahnfläche liegen.
- Definition Wandhöhe (WH):
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Erdgeschoss - Fertigfußboden (OK EG/FB).
Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.
- Definition Firsthöhe (FH):
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der neu angelegten, fertiggestellten Straßenfläche der jeweiligen Erschließungsstraße, in der Hälfte (Mitte) der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante First.
- Höheneinstellung der Gebäude im Mischgebiet (MI)
 - Im Mischgebiet (MI) wird für Wohngebäude eine Firsthöhe (FH) von max. 6,50 m festgesetzt.
 - Die Oberkante Erdgeschoss - Fertigfußboden darf maximal 30 cm über dem Fahrbahndarf der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Fahrbahnfläche liegen.
- Kniestöcke sind zugelassen.
- Für sonstige Gewerbebetriebe wird eine Firsthöhe (FH) von max. 6,50 m festgesetzt.
- Definition Firsthöhe (FH): Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Straßenfläche der jeweiligen Erschließungsstraße, in der Hälfte (Mitte) der straßenseitigen Grundstücksgrenze, bis zur Oberkante First.

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgerecht zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Pro Grundstück ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen. Empfohlen werden die in der Artenliste B aufgeführten Baumarten. Alternativ kann ein Obstbaum-Hochstamm (Stammumfang 7 cm) gepflanzt werden, zur Sortenwahl wird auf die Liste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ verwiesen (Artenliste C).
Die Pflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu erfolgen. Sie ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen.
- Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen dürfen keine „Schottergärten“ oder „Kiesgärten“ angelegt werden, bei denen die Flächen mit Schotter, Kies, Splitt oder anderem losen Gesteinsmaterial gestaltet werden.
- Auf den festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Pflanzbindung ist eine freiwachsende dreiehrige Strauchhecke anzulegen. Hierzu sind die in der Artenliste A aufgeführten Gehölze zu verwenden. An den gekennzeichneten Standorten sind Baumpflanzungen vorzunehmen, empfohlen werden die in der Artenliste B aufgeführten Baumarten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen.
- Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Pflanzbindung ist eine freiwachsende dreiehrige Strauchhecke anzulegen. Hierzu sind die in der Artenliste A aufgeführten Gehölze zu verwenden. An den gekennzeichneten Standorten sind Baumpflanzungen vorzunehmen, empfohlen werden die in der Artenliste B aufgeführten Baumarten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen.
- Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen ohne Strauchsymbol ist eine Wiesen-ansaat mit regionalem Saatgut vorzunehmen.
- Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.
- Artenlisten

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Der Bebauungsplan Nr. 9 „Brunnquell II“ (s. § 2) wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) rechtsverbindlich.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind die Gebäude nur als Einzelhäuser (E) mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

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

- Die Dachflächen sind in rottem oder grauem Farbton zu errichten.
- Begrünte Dächer sind zulässig.
- FASSADEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
 - Grelle, fernwirkende Fassadenfarben sind unzulässig.
 - Im Mischgebiet (MI) sind für sonstige Gewerbebetriebe Blechverkleidungen zulässig.

6. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Garagen und Carports sind auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen.
- Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Ansonsten ist die Zahl der notwendigen Stellplätze auf der Grundlage der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 01.10.2025 der Gemeinde Insingens nachzuweisen.
- Vor Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.
- Grenzgaragen: Gemäß Art. 6 Abs. 9 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m, zulässig.
- Grenzgaragen sind mit einer Wandfläche von max. 50 m² zulässig.
- Unterer Bezugspunkt für die Höhereinstellung der Garagen ist die Oberkante Erdgeschoss - Fertigfußboden (gemessen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze in Gebäudemitte). Diese darf maximal 30 cm über dem Fahrbahndarf der an das Grundstück angrenzenden fertiggestellten, öffentlichen Fahrbahnfläche liegen.
- Garagen und Carports sind mit einem seitlichen Mindestabstand von 1,0 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege) zu errichten. Der 1,0 m breite, freizuhaltende Streifen ist vom Grundstückbesitzer mit einer Wiesensaatmischung anzulanden und zu pflegen.

- Garagen und Carports sind mit einem seitlichen Mindestabstand von 1,0 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege) zu errichten. Der 1,0 m breite, freizuhaltende Streifen ist vom Grundstückbesitzer mit einer Wiesensaatmischung anzulanden und zu pflegen.
- Photovoltaikanlagen und Solarthermie sind im Plangebiet zulässig.

8. EINFRIEDUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- Die Abgrenzung privater Grundstücke ist mit einem Zaun bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- Sockelmauerwerk ist nicht zulässig.
- Massive Einfriedungen (Mauern) und Gabionen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.
- Stützmauern sind im Grenzbereich von Privatgrundstücken bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.
- Einfriedungen entlang von Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Flächen sowie zu landwirtschaftlichen Flächen sind mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen (Schrammbord).
- Der 0,50 m breite Streifen (Schrammbord) ist vom Grundstückbesitzer mit einer Wiesensaatmischung anzulanden und zu pflegen.

9. AUFFÜLLUNGEN, ABRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Im Westen und Norden, innerhalb der geplanten privaten Grünfläche, wird eine Böschung von 0,50 m festgesetzt (Schnitt A – A).
- Innerhalb der festgesetzten Auffüllungsfläche 1 und Auffüllungsfläche 2 wird das Gelände neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgeblichen bestehenden und neu angelegten Straßen und die darauf resultierende neu angelegte Geländeform.
- Innerhalb der festgesetzten Auffüllungsfläche 1 sind Auffüllungen bis max. 1,00 m über natürlichem Gelände zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Auffüllungsfläche 2 sind Auffüllungen bis max. 0,50 m über natürlichem Gelände zulässig.
- Bei der Herstellung der Verkehrsflächen sind erforderliche Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

B. Grünordnerische Festsetzungen

1. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sind freiwachsende Strauchhecken anzulegen; bei einer Breite der privaten Grünfläche von ca. 3,0 m sind zwei Strauchreihen zu pflanzen, bei einer Breite von ca. 5,0 m sind drei Strauchreihen zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist in den Reihen ein Pflanzabstand von ca. 1,0 m einzuhalten, zwischen den Reihen ist ein Abstand von ca. 0,8 m einzuhalten. Für die Pflanzung sind die in der Artenliste A aufgeführten Gehölze zu verwenden. Die Pflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu erfolgen. Sie ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgerecht zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Pro Grundstück ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen. Empfohlen werden die in der Artenliste B aufgeführten Baumarten. Alternativ kann ein Obstbaum-Hochstamm (Stammumfang 7 cm) gepflanzt werden, zur Sortenwahl wird auf die Liste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ verwiesen (Artenliste C).
Die Pflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu erfolgen. Sie ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen.
- Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen dürfen keine „Schottergärten“ oder „Kiesgärten“ angelegt werden, bei denen die Flächen mit Schotter, Kies, Splitt oder anderem losen Gesteinsmaterial gestaltet werden.
- Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Pflanzbindung ist eine freiwachsende dreiehrige Strauchhecke anzulegen. Hierzu sind die in der Artenliste A aufgeführten Gehölze zu verwenden. An den gekennzeichneten Standorten sind Baumpflanzungen vorzunehmen, empfohlen werden die in der Artenliste B aufgeführten Baumarten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen.
- Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Pflanzbindung ist eine freiwachsende dreiehrige Strauchhecke anzulegen. Hierzu sind die in der Artenliste A aufgeführten Gehölze zu verwenden. An den gekennzeichneten Standorten sind Baumpflanzungen vorzunehmen, empfohlen werden die in der Artenliste B aufgeführten Baumarten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen.
- Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen ohne Strauchsymbol ist eine Wiesen-ansaat mit regionalem Saatgut vorzunehmen.
- Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.
- Artenlisten

Artenliste A (Sträucher)

- | | |
|---------------------|--------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartweige |
| Corylus avellana | Hassel |
| Crataegus laevigata | Zweiggrüfliger Weissdorn |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weissdorn |
| Elaeagnus europaeus | Pflaumentzweig |
| Fraxinus excelsior | Faulbaum |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa rugosa | Wein-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
- Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 80/100 cm

Artenliste B (Laubbaum-Hochstämme)

- | | |
|-------------------|------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus sylvestris | Wild-Äpfel |
| Sorbus aria | Mehlbäume |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
- Mindestqualität: Hochstamm, 12/14 cm StU
- Artenliste C (Obstbaum-Hochstämme)
Zur Sortenwahl wird hier auf die Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken (LPV) verwiesen, die auf der Homepage des LPV (www.lpv-mfr.de) heruntergeladen werden kann.
Mindestqualität: Hochstamm, 7 cm StU

2. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE ODER ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Stellplätze oder Garagenzufahrten mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen, sofern keine wassersichernden Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rassen-, Drain- oder Sickerfugen oder wasserpermeable Decken.

C. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB werden die Ausgleichsflächen im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

1. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE ODER ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Bei der nachstehenden Maßnahmenfläche handelt es sich um eine Fläche aus dem Okokonto der Gemeinde Insingens.

- Maßnahme A 1
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 1153 (Teilfläche), Gmk. Lohr, Gemeinde Insingens
Größe: ca. 3.307 m²

D. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind folgende zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG erforderliche Maßnahmen festzusetzen und zu beachten bzw. umzusetzen. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen, die zu beachten ist.

1. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE ODER ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- Maßnahmen zur Vermeidung
Rodung oder Rückschnitt von Gehölzen erfolgt vom 1.10. bis 28.02. Durch diesen Zeitraum werden Schutzzeiten für Vögel (Vogelbrutzeit: 01.03. bis 30.09.) gewährleistet.
- Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)
CEF-Maßnahme CEF 1: Verhänge von 3 Vogelnistkästen pro gefälltem Hohlbaum
Die Nistkästen sind im Bereich des Baumbestandes um das Plangebiet zu verhängen. Zur Auswahl geeigneter Nistkästen wird auf die Angaben im Umweltbericht zur Begründung verwiesen.

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

1. WASSERWIRTSCHAFT

- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser werden getrennt abgeleitet.
Das anfallende Schmutzwasser wird über einen neu geplanten Schmutzwasserkanal an das örtliche Schmutzwassernetz angeschlossen und der Kläranlage in Insingens zugeführt.
- Können Kellerschüsse aufgrund ihrer Höhenlage zum Hauptkanal nicht im Freispiegelgefälle in die Hauptkanalisation entwässert werden, sind zur Entwässerung Abwasserhebeanlagen in die Gebäude einzubauen.
- Private Regenrückhaltung
Unbelastete Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) von Privatgrundstücken sind über ein getrenntes Leitungssystem den geplanten Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zuzuleiten und als Brauch- bzw. Beregnungswasser zu verwenden. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser aus den Zisternen ist bei der Gemeinde Insingens zu beantragen. Das Fassungsvermögen der Zisternen ist anteilig als Brauchwasservolumen und anteilig als Regenrückhaltvolumen zu nutzen und wird nach entsprechender Berechnung festgelegt. Das Regenrückhaltvolumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Das gepufferte Wasser muss zeitverzögert in den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zisternen sind somit Teil der gemeindlichen Abwasseranlage. Größe, Art und Bezug der Zisternen werden von der Gemeinde Insingens für die jeweiligen Grundstücke vorgegeben. In Abhängigkeit von der Grundstücksfläche ist ein Rückhaltvolumen (in m³) vorzusehen; dieses wird nach entsprechender Berechnung festgelegt. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.
- Das unbelastete Niederschlagswasser (Dach-, Grundstücks- und Straßenflächen) wird über einen neu geplanten Regenwasserkanal gefasst, über Rigolen im westlichen Bereich des Kinderspielfeldes gedrosselt in das bestehende Regenwassernetz zugeführt und in den Klingengraben abgeleitet.
- Für das geplante Mischgebiet (MI) ist eine separate Regenrückhaltung erforderlich.
- Eine dauernde Grundwassererhebung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über den Schmutzwasserkanal nicht zulässig. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß § 49 WHG i.V.m. Art 30 BayVG der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.
- GRENZABSTAND VON PFLANZEN
Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47-52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) zu beachten.
Danach kann der Eigentümer eines Grundstücks verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.
- EMISSIONEN DER LANDWIRTSCHAFT
Emissionen, vor allem Staub, Geruch und Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf das Baugebiet auswirken könnten, sind zu dulden.
- DENMALPFLEGE
Archäologische Bodendenkmale während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
- SCHUTZZONEN
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Fernmeldeanlagen und Kabeltrassen gepflanzt werden.
- ENTWÄSSERUNG DER HOF- UND GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
Das Oberflächenwasser aus den privaten Hof- und Grundstücksflächen darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden. Falls erforderlich, sind Entwässerungs-rinnen und Hofeinfälle vorzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Insingens hat in der Sitzung vom ____2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Brunnquell II“, Ortsteil Lohr, im beschlossenen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 in der Fassung vom ____2025 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 ____2025 bis einschließlich ____2026 beteiligt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 in der Fassung vom ____2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2025 bis einschließlich ____2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet bestand als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit die Einsichtnahme in Papierunterlagen im Rathaus der Gemeinde Insingens, Hausener Straße 7, 91610 Insingens, während der allgemeinen Dienststunden, sowie bei der Verwaltungsgemeinschaft Rothenburg o.d.T., Lablstraße 31, 91541 Rothenburg o.d.T., während der allgemeinen Dienststunden.
- Die Gemeinde Insingens hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ____2026 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Brunnquell II“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____2026 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Insingens, den

</