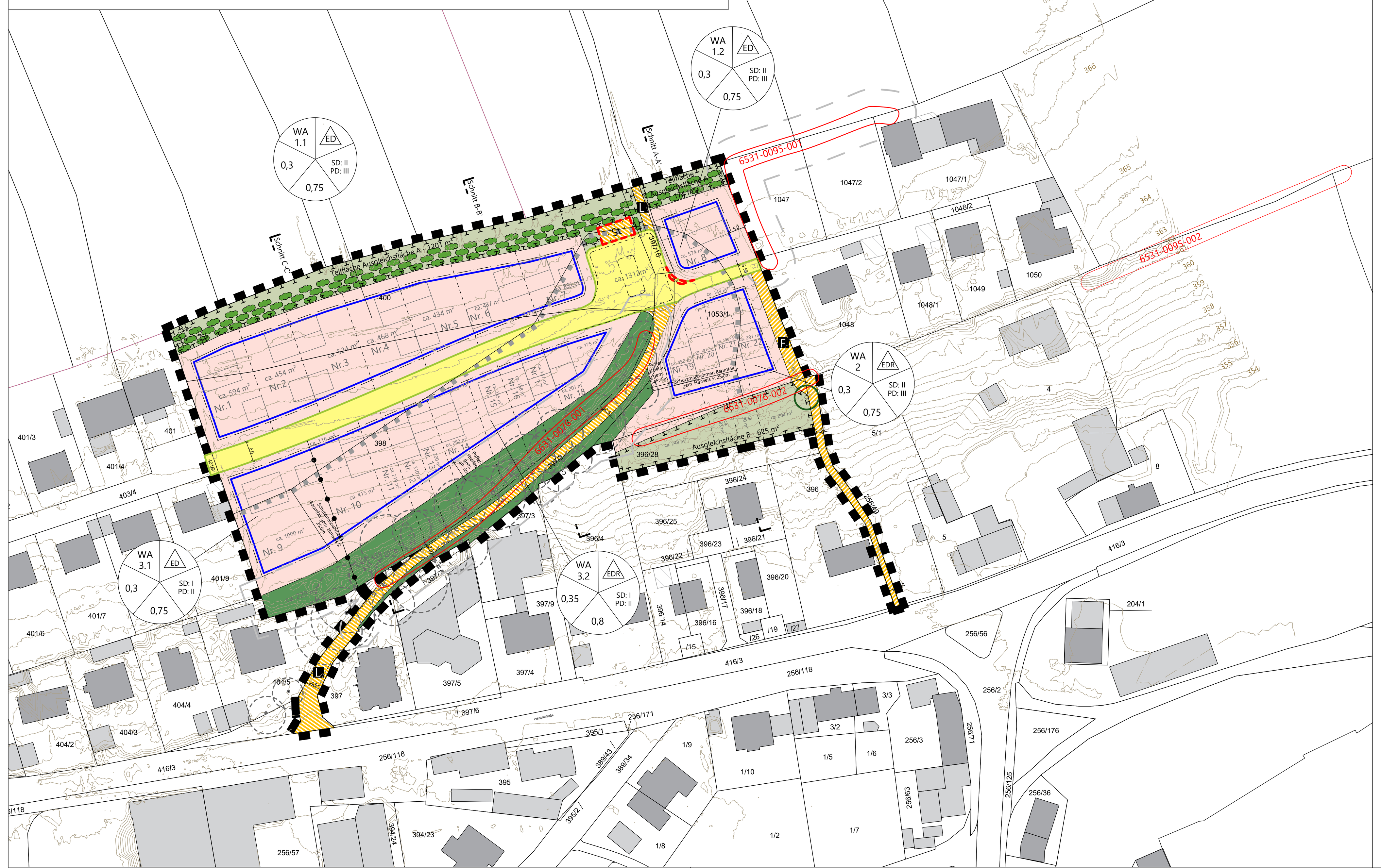
PRÄAMBEL

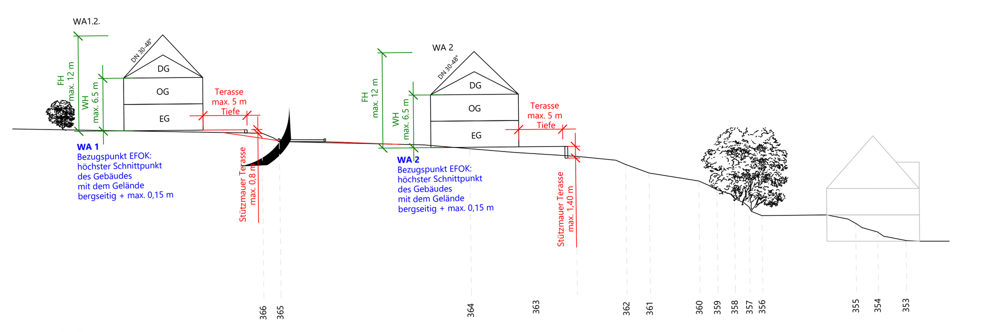
Der Markt Roßtal erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist und des Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, sowie des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



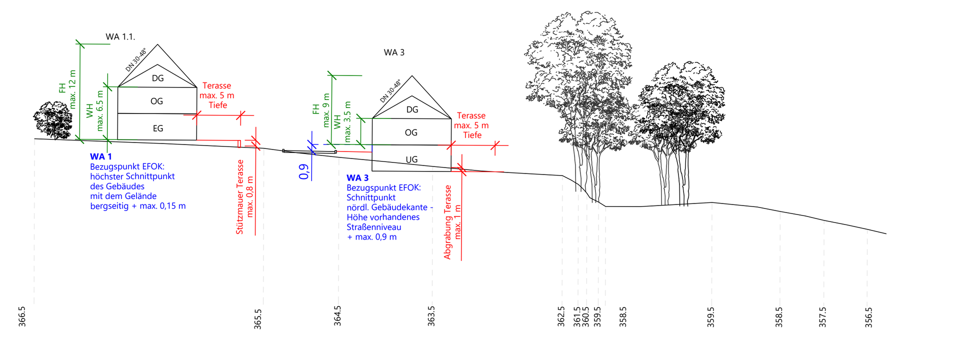
HINWEIS SYSTEMSCHNITTE

Maßstabslos

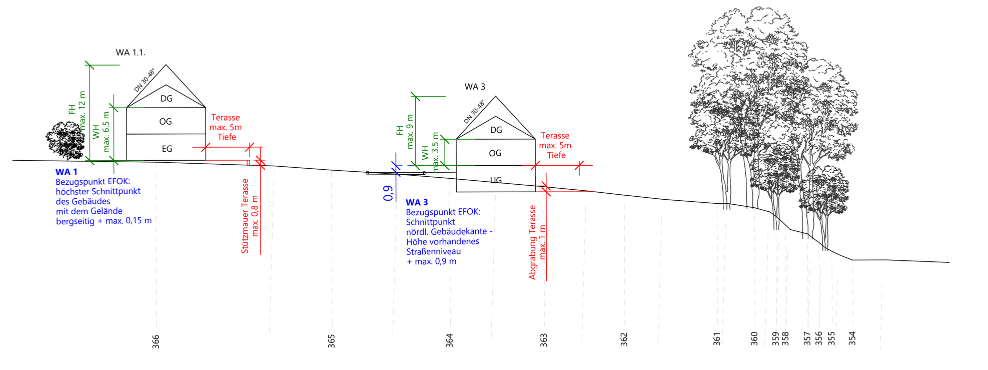
Schnitt **A-A'**



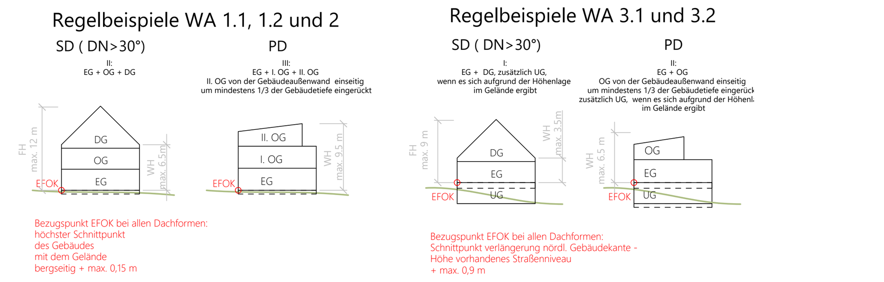
Schnitt **B-B'**



Schnitt **C-C'**



Regelbeispiele Dachformen



A - FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

GRZ | GFZ

WA 1.1,1.2,2 und 3.1:
Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3
soweit sich nicht aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß ergibt.
Geschossflächenzahl (GFZ) - 0,75
soweit sich nicht aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß ergibt.

WA 3.2:
Grundflächenzahl (GRZ) - 0,35
soweit sich nicht aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß ergibt.
Geschossflächenzahl (GFZ) - 0,8
soweit sich nicht aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß ergibt.

Höhenfestsetzung

SD:	**WA 1.1.,1.2,2:**	WH: max. 6.5 m FH: max. 12 m	**WA 3.1 | 3.2:**	WH: max. 3.5 m FH: max. 9 m
PD:	**WA 1.1.,1.2,2:**	WH: max. 9.5 m	**WA 3.1 | 3.2:**	WH: 6.5 m

Zahl der Vollgeschosse

WA 1.1,1.2,2:
SD: maximal II - das Dachgeschoss darf nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.

PD: maximal III - das zweite Obergeschoss muss einseitig um mindestens 1/3 der Gebäudetiefe von der Gebbäudeaußenwand eingerückt sein (Staffelgeschoss).

WA 3.1 | 3.2 :
SD: maximal I - das Dachgeschoss darf nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden. Ein Kellergeschoss als zusätzliches Vollgeschoss ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich aufgrund der Höhenlage im Gelände unter Beachtung der Festsetzung 2.3 ergibt.

PD: maximal II - das Obergeschoss muss einseitig um mindestens 1/3 der Gebäudetiefe von der Gebäudeaußenwand eingerückt sein (Staffelgeschoss). Ein Kellergeschoss als zusätzliches Vollgeschoss ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich aufgrund der Höhenlage im Gelände unter Beachtung der Festsetzung 2.3 ergibt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- ED — WA 1.1, 1.2, 3.1: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- EDR — WA 2 | 3.2: nur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- F — öffentlicher Fußweg
- L — landwirtschaftlicher Weg

5. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
  A- Entwicklungsziel: Heckenstruktur mit angrenzender Rohboden-Sukzessionsfläche
  B- Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland
- zu erhaltender Baum
- Pflanzgebot Obstbäume nicht standortgebunden
- Pflanzgebot heimische Heckenstruktur, dreireihig 30 % Anteil dornenbesetzter Arten

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald

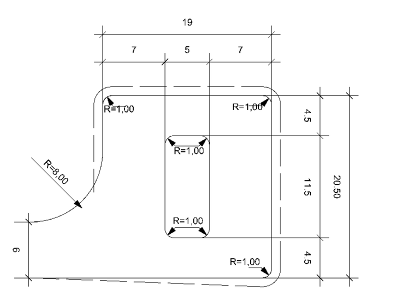
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- St — Umgrenzung - Flächen für Stellplätze
- NA — Umgrenzung - Flächen für Nebenanlagen (Anwohner Splittersiedlung Weinleite Bestand)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise

- 1050 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern, z.B. 1050)
- Nr. 2 / 680 — mögliche Parzellierung (mit Parzellen-Nr. / Parzellengröße ca. m²)
- 6531-0095-002 — Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer, z.B. 6531-0095-002
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Nebenanlagen
- 356 — Höhen in m ü. NHN (0.5m Schritte) Übernahme Vermessung
- zu haltender Gebäudeabstand zu Gehölzen gem. saP - 5m
- Umgrenzung von Flächen mit besonderern baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
- mögliche Gebäudestellung
- Baumbestand innerhalb der Waldflächen Übernahme Vermessung
- Nutzungsschablone (Art der Nutzung mit Nr. | Bauweise | GRZ | Zahl der Vollgeschosse | GFZ)

Hinweis Bemaßung geplanter Wendehammer
(entspricht RaSt06 Abb. 58, maßstabslos)



VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 06.12.2022 gem § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung ffür den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.07.2024 hat in der Zeit vom 12.08.2024 bis 13.09.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.07.2024 hat in der Zeit vom 05.08.2024 bis 13.09.2024 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom .... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt und auf der Website des Marktes im Internet veröfffentlicht.
5. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.
6. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom .... den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Markt Roßtal, den .... (Siegel)

....
Rainer Gegner
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Markt Roßtal, den .... (Siegel)

....
Rainer Gegner
Erster Bürgermeister

8. 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 des Marktes 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 und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Roßtal, den .... (Siegel)

....
Rainer Gegner
Erster Bürgermeister

B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO, § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO, § 9 Abs. 1, Nr. 1 und 3 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, Abs.2, Nr. 1, 17, 19 BauNVO)

WA 1.1, 1.2, 2, 3.1:	**0,3**	- soweit sich nicht aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß ergibt.
WA 3.2:	**0,35**	- soweit sich nicht aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß ergibt.

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 16, Abs.2 Nr. 2, §§ 17, 20 BauNVO)

WA 1, 1.1, 2, 3.1:	**0,75**	- soweit sich nicht aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß ergibt.
WA 3.2:	**0,8**	- soweit sich nicht aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß ergibt.

2.3. Gebäudehöhen und Höhenlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1.1.- 2: SD: Wandhöhe (WH): max. 6.5 m PD: Wandhöhe (WH): max. 9.5 m
Firsthöhe (FH): max. 12 m

Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / Oberkante Dachhaut, bzw. bis zum First. Die Oberkante der fertigen EFOK darf bergseitig maximal auf Höhe des vorhandenen Geländes liegen. Bezugspunkt ist der höchste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Gelände + maximal 0,15 m.

WA 3.1 und 3.2: SD: Wandhöhe (WH): max. 3.5 m PD: Wandhöhe (WH): max. 6.5 m
Firsthöhe (WH): max. 9 m

Gemessen wird von der EFOK bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / Oberkante Dachhaut, bzw. bis zum First.
Als Bezugshöhe für die EFOK gilt die Anschlusshöhe der vorhandenen Straße in der Verlängerung der nördlichen Gebäudekante. Die Oberkante der fertigen EFOK darf dabei max. 0,90 m über diesem Punkt liegen. Zu Höhenlage sowie First- und Wandhöhen der Gebäude siehe auch Systemschnitte.

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, Nr. 3 und § 20 BauNVO, Art. 81 BayBO),

WA 1.1-2: SD: Die zulässige Geschossigkeit beträgt maximal II, das Dachgeschoss darf nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.
PD: Die zulässige Geschossigkeit beträgt maximal III. Das zweite Obergeschoss muss einseitig um mindestens 1/3 der Gebäudetiefe von der Gebäudeaußenwand eingerückt sein (Staffelgeschoss).

WA 3.1 und 3.2: SD: Die zulässige Geschossigkeit beträgt maximal I, das Dachgeschoss darf nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.
Ein Kellergeschoss als zusätzliches Vollgeschoss ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich aufgrund der Höhenlage im Gelände unter Beachtung der Festsetzung 2.3 ergibt.
PD: Die zulässige Geschossigkeit beträgt maximal II. Das Obergeschoss muss einseitig um mindestens 1/3 der Gebäudetiefe von der Gebäudeaußenwand eingerückt sein (Staffelgeschoss). Ein Kellergeschoss als zusätzliches Vollgeschoss ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich aufgrund der Höhenlage im Gelände unter Beachtung der Festsetzung 2.3 ergibt.

Zulässige Art der Ausführung siehe auch Systemschnitte.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 23 BauGB, §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO):

In den Teilbereichen WA 1.1, 1.2, und 3.1 sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
In den Teilbereichen WA 2 und 3.2 sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Neubauten und deren Gebäudeteile dürfen die festgesetzte Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO. Die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

3.3 Carports und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen außerhalb der Baugrenze, aber nicht innerhalb des Schutzabstandes von 5 Metern gem. saP zu den zum Erhalt festgesetzten Bäumen (Wald) errichtet werden (Gestaltungsfestsetzungen zu Stellplätzen, Carports Garagen siehe C 2).

3.4 Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 23 BauGB, § 14 BauNVO, Art. 44 BayBO)

Hinsichtlich der Nutzung solarer Strahlungsenergie gelten die Regeln des Art. 44a BayBO. 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 flach geneigten Dächern (< 20°) dürfen Solarthermieanlagen mit einem Neigungswinkel bis zu 40°, Photovoltaikanlagen mit bis zu 30° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach werden die 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.

Anlagen zur Erzeugung von Energie (z.B. Erdwärmenutzung) sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

3.5 Nebenanlagen und Terrassen (§ 9 Abs. 1. Nr. 2 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Terrassen nach §14 BauNVO sind bis insgesamt 30 m² Grundfläche auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, aber nicht innerhalb des Schutzabstandes von 5 Metern gem. saP zu den zum Erhalt festgesetzten Bäumen (Wald). Die Tiefe von Terrassen darf maximal 5 Meter betragen. Eine zulässige Art der Ausführung siehe auch Systemschnitte.

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In allen öffentlichen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien von Erschließungsträgern vorzusehen.

5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen gemäß saP:

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

5.1.2 Die Gehölze im Geltungsbereich und in dessen Umfeld sind bei der Planung, im Rahmen der Bauarbeiten und dauerhaft in ihrer Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhehabitate für in und an Hecken brütende Vogelarten der (halb-) offenen Landschaft sowie als Jagdstrukturen für Fledermäuse zu erhalten. Im WA 3.1 und 3.2 ist zu den Gehölzen ein 5 Meter breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen darf nicht mit überbaut werden. Eine Nutzung als Garten ist zulässig.

5.1.3 Eine Störung und Beeinträchtigung der Brutvögel in und an den Gehölzstrukturen im Geltungsbereich und in dessen Umfeld ist bei der Planung und im Rahmen der Bauarbeiten zu vermeiden. Dazu dürfen direkt an Hecken angrenzende Bereiche bei den Bauarbeiten weder befahren, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden. Um dies sicherzustellen, sind ortsfeste Zäune mit einem Puffer von 3 m zum schützenden Bereich zu installieren.

5.1.4 Um temporären Lebensraumverlust und Beeinträchtigungen von Offenlandarten zu vermeiden, ist die Planung des Baugebietes so flächensparend wie möglich durchzuführen. Nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden.

5.1.5 Um Beeinträchtigungen von Offenlandarten zu vermeiden, ist bei der geplanten Eingrünung des Baugebiets Folgendes zu beachten: Die Gehölze sind locker stehend und maximal dreireihig zu pflanzen. Bei der Auswahl der Gehölze sind heimische, kleinwüchsige Arten zu verwenden.

5.1.6 Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, 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).

5.1.7 Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen durch Baumaßnahmen zu vermeiden, ist bei Bauarbeiten auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.

5.1.8 Um eine Bestrahlung von Flugrouten oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung bei der Planung, im Rahmen der Bauarbeiten und dauerhaft zu beachten:

- Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken im Außenbereich ist zu unterlassen.
- Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen unter 10m² 50-100cd/m², für Flächen über 10m² 2-5cd/m². In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten soll eine maximale Leuchtdichte von 1-2cd/m² eingeplant werden.
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Höhe der Leuchten ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
- Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle vorstellbar.
- Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

5.2. Weitere Planungen, Nutzungsregelunge und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.2.1 Nadelgehölzhecken sowie Schotter-/Kiesgärten sind nicht zulässig.

5.2.2 Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Gebäude, Terrassen- oder Zuwegungsflächen benötigt werden, unbefestigt zu halten und gärtnerisch mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu gestalten (vgl. Pflanzliste). In Bereichen, in denen es mit dem Nutzungszweck vereinbar ist, sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen).

5.2.3 Es ist pro angefangene 500m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen (empfohlene Bepflanzung gem. Pflanzliste Obstgehölze siehe Begründung).

5.2.4 Der zur Erhaltung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten. Zur Erhaltung sind sämtliche zum Schutz erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder den Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einem anerkannten Baumpfleger / Baumpflegebetrieb festzulegen und durchzuführen.

5.2.5 Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen ist in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Die Entwässerungssatzung des Marktes Roßtal ist, in ihrer jeweils gültigen Fassung, zu beachten.

5.3. Natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen und Maßnahmen (Details siehe Beiplan Bilanzierung BayKompV)

5.3.1 Zuordnung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen gem. saP (CEF-Maßnahmen)

Der CEF-Maßnahme gemäß saP werden Teilflächen von 1168 m² der Flr.Nr. 400, von 39 m² der Fl.Nr. 397/10, von 168 m² der Flurnummer 1053/1 sowie eine Teilfläche von 625 m² der Flurnummer 396/28, alle Gemarkung Roßtal, als interne Ausgleichsfläche zugeordnet.

5.3.2 Entwicklungsziel/ Maßnahme:

Die festgesetzten CEF-Maßnahmen auf **Ausgleichsfläche A** sind mit dem Entwicklungsziel „Heckenstruktur mit angrenzender Rohboden-Sukzessionsfläche" zu entwickeln. Folgende Maßnahmen sind zur Entwicklung der Ausgleichsfläche erforderlich:

Ersteinrichtung | Herstellung
Hecke: Pflanzung einer lockeren dreireihigen Heckenstruktur (heimisch, gem. Pflanzliste). Die Pflanzung hat streifenförmig zu erfolgen, muss dreireihig und locker sein. Bei der Auswahl der Sträucher sind heimische Arten mit einem Anteil dornenbesetzter Arten (30 % z.B. Heckenrose/Weißdorn) auszuwählen (verbindliche gem. Pflanzliste Sträucher / Gehölze 2. Ordnung siehe Begründung).
Rohboden-Sukzessionsfläche: Oberbodenabtrag, ggf. Einsaat autochtones Saatgut (heimisches Saatgut UG 12 - Fränkisches Hügelland - Feldrain und Saum) auf Teilflächen
Pflege | Entwicklung
Hecke: Alle Gehölze sind ausreichend zu wässern und vor Verbiss zu schützen, Abschnittsweiser Rückschnitt (Auf-den-Stock-setzen) alle 10 Jahre, ca. 15 – 20 cm über dem Boden, abschnittsweise Mahd der Säume alle 1– 3 Jahre, Verzicht auf die Durchführung von Pflegemaßnahmen während der Nist- und Brutzeiten (1. März – 30. September), Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten bzw. bei Abgang gleichartig zu ersetzen
Rohboden-Sukzessionsfläche: alle 1-3 Jahre abschnittsweise Mahd und Umbruch von Teilflächen, Mahdgut ist abzuräumen, in den ersten 5 Jahren ist ein Schröpfschnitt zugelassen, stehenlassen von Altgrasbereichen, hierbei keine Bodenbearbeitung in der Zeit während der Nist- und Brutzeiten (1. März – 30. September)

Die festgesetzten CEF-Maßnahmen auf **Ausgleichsfläche B** sind mit dem Entwicklungsziel „artenreiches Extensivgrünland" zu entwickeln. Folgende Maßnahmen sind zur Entwicklung der Ausgleichsfläche erforderlich:
Ersteinrichtung | Herstellung: Einsaat autochtones Saatgut (heimisches Saatgut UG 12 - Fränkisches Hügelland - Grundmischung o. Magere Mischung)
Pflege | Entwicklung: ein- bis zweimalige Mahd der Wiese pro Jahr ab 1. Juli mit anschließender Mahdgutabfuhr, alternativ extensive Beweidung mit Schafen, keine Düngung, kein Mulchen und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

5.3.3 Zuordnung von Ausgleichsflächen gem. § 1a Abs 3 BauGB

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind als Artenschutzmaßnahmen (CEF Maßnahmen) sowie Maßnahmen zur Wiederherstellung gesetzlich geschützter Biotope multifunktional wirksam. Dem Eingriff durch den Bebauungsplan (herzustellende Wertpunkte gem. BayKompV: 9.124 WP) werden Teilflächen der Flr.Nrn. 400, 1053/1, 397/10 sowie Teilflächen der Flr.Nr. 396/28, Gemarkung Roßtal als interne Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Flächengrößen der Teilbereiche entsprechen denen der CEF-Maßnahme - siehe B 5.3.1. Durch die notwendige Flächengröße des Artenschutzausgleichs (0,2 ha gem. saP) ergibt sich eine Überkompensation von 2.198 Wertpunkten.

C - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

1 Gestaltung der Baukörper

1.1 Gebäudeform
An- und Vorbauten (z.B. Erker) sind innerhalb der Baugrenzen zulässig, müssen sich aber dem Hauptbaukörper in Höhe und Kubatur wie folgt unterordnen: Der First von Anbauten und Dachaufbauten muss mind. einen Meter unter dem Hauptfirst liegen. Wintergärten sind zulässig.
Bei Doppel- und Reihenhäusern besteht Anpassungspflicht hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung.
Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.

1.2 Dachform
Zulässig: Symmetrisches Satteldach, Pultdach

1.3 Dachneigung
Die Neigung bei Satteldächern muss zwischen 30° und 48° liegen.
Die Neigung bei Pultdächern muss mindestens 10° betragen.

1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten, Fassadengestaltung
Die Dacheindeckung hat in rot- bis rotbraun oder anthrazit zu erfolgen. Glasierte Dachmaterialien sowie hochglänzende, spiegelnde, bzw. reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Dachgauben sind zulässig. Die maximale Gaubenbreite beträgt ein Drittel der Dachlänge. Dächer von Gauben und Anbauten sind in Material und Farbe an das Hauptdach anzugleichen oder als unbeschichtete Metalldeckung auszuführen. Unbeschichtete Kupfer- Zink- oder Bleiflächen sind nicht zulässig. Dach- und Fassadenbegrünungen sind zulässig (mögliche Bepflanzung gem. Pflanzliste Dachbegrünung siehe Begründung).

2 Garagen, Stellplätze und Carports

2.1 Der Abstand der Vorderseite von Garagen und überdachten Stellplätzen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 4 m betragen.
2.2 Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen darf durch Einfriedungen nicht beschränkt werden.
2.3 Bei angrenzenden Garagen und überdachten Stellplätzen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze hat sich der Zweitbauende im Profil, in Dachform und Dachneigung dem Erstbauenden anzupassen. Maßgeblich ist der/die zuerst beantragte überdachte Stellplatz oder Garage. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Errichten von Blechgaragen ist unzulässig. Des Weiteren gelten die Regelungen der GaStellV i.V.m der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung.
2.4 Flachdächer von Garagen und Carports sind mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung oder mit Photovoltaik-Modulen auszustatten. Die Dachaufbauten sind konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Vegetationstragschicht muss bei intensiver Dachbegrünung mindestens 15 cm stark sein, bei extensiver 8 cm. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen bei Dachbegrünungen ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind erforderliche Dachdurchdringungen und notwendige technische Anlagen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
2.5 Private Verkehrsflächen (Wohnwege, Garagenzufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Hauszugänge) sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen bzw. Pflaster mit offenen Fugen auszuführen; sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
2.6 Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.
2.7 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung des Marktes Roßtal.

3 Grundstückseinfriedungen, Stützmauern und Geländegestaltung

3.1 Stützmauern

WA 1.1 und WA 1.2:	Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig.
WA 2:	Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig.
WA 3.1 und WA 3.2:	Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Größere Höhenunterschiede müssen jeweils mit Erdböschungen überwunden werden. Stützmauern sind als Natursteinmauern oder begrünte Betonwände zulässig (Hecken- oder Rankenpflanzung).

3.2 Einfriedungen und Bordsteine

Zur Einfriedung sind Holzlattenzäune oder Metallzäune mit senkrechten Stäben mit einer Höhe bis 1,20 m über Oberkante Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. An den nicht öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Die Durchgängigkeit für Kleintiere im Baugebiet soll dauerhaft gewährleistet werden. Dafür ist zwischen Zäunen und Erdboden ein Freiraum von 10 bis 15 cm zu belassen. Ein durchgehender Zaunsockel soll vermieden werden. Der Bordstein soll alle 20 m abgesenkt werden.

3.3 Geländegestaltung, Auffüllungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Diese sind nur im Bereich von 5 m um das Gebäude bzw. die Garagen zulässig.

D - HINWEISE

1 Grundwasser/ Hangwasser/ Starkregen/Niederschlagswasser/Bauwasserhaltung

Vornehmlich soll Niederschlagswasser ortsnah in den Untergrund versickern (§ 55 Abs. 2 WHG), soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser soll soweit möglich auf dem Grundstück versickert werden. Es ist nicht zulässig, Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal zu leiten. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden. Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen. Sollten die Vorgaben der NWFreiV überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.

Es wird auf die Setzungs- und Hebungsempfindlichkeit des Baugrunds, auf mögliche großräumige Senkungen, mögliche Staunässe, mögliches Vorkommen von betonfeindlichem Wasser, mögliche notwendige Gründungsmaßnahmen und sowie auf mögliche eingeschränkte Befahrbarkeit im Bereich der Baugrundstücke im Geltungsbereich hingewiesen. Es ist mit dem Auftreten von Grund- und Schichtenwasser zu rechnen. Auf möglichen Wasserzufluss wird hingewiesen. Es wird empfohlen, zum Schutz gegen Grund-, Schichten- und Oberflächenwasser wasserundurchlässige Wannen und gesicherte Lichtschächte auszubilden bzw. konstruktive Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden zu ergreifen (siehe auch Baugrundgutachten). Sollte Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauzeit abgesenkt werden, so bedarf dies gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis (Landratsamt Fürth). Permanente Grundwasserabsenkungen sind unzulässig. Es wird auf Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge" hingewiesen. Diese ist unter anderem online auf der Website des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) unter der Adresse www.bbsr.bund.de öffentlich einsehbar. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

2 Baugrund/Gründung

Die Böden innerhalb des Geltungsbereiches sind für eine Flachgründung nur kaum oder mäßig geeignet. Die unter der Geländeoberfläche in ca. 1 m anstehenden Festgesteine stellen ein ausreichend bis zumeist guten Baugrund dar. Allerdings können zum Lösen des Festgesteins Sondermaßnahmen nach DIN18300 notwendig werden. Es ist auf eine frostsichere Einbindetiefe von 1,05 m zu achten.
Nicht unterkellerte Bauwerke sind gem. der Empfehlungen des Baugrundgutachtens gegen Bodenfeuchte zu schützen. Der Einbau einer Drainage ist gem. der Empfehlungen des Baugrundgutachtens zu prüfen. Zum Schutz unterkellerter Bauwerke sollen Maßnahmen gem. der Empfehlungen des Baugrundgutachtens ergriffen werden. **Da lokal Abweichungen hinsichtlich der Eignung des Baugrunds möglich sind, wird für die Gründung privater Bauwerke eine Baugrunduntersuchung dringend empfohlen.** Es wird zudem dringend empfohlen, Nebenanlagen flexibel mit dem Hauptgebäude zu verbinden, da sich sonst Schäden (z.B. Risse) abzeichnen können. Treppenaufgänge sollten bewegungs- und setzungssicher angeschlossen werden. Beim Einrichten der Baugruben sind die Vorgaben der DIN 4123 zu berücksichtigen.
Die vorhandenen Böden können unter ungünstigen Umständen unter dem Einfluss dynamischer Belastung (z.B. Erschütterung/Verdichten des Untergrundes) ihre Standfestigkeit verlieren. Dies wird durch feuchte Böden verschärft. Regelmäßige und engständige Kontrollen sind durchzuführen. Bei der Untersuchung des Baufensters ist bei den Grundstücken, die dichter an einem Abhang liegen, auf die talwärtige Seite zu achten, da der Baugrund hier gering tragfähig sein kann. Weitere Details und Empfehlungen zu baulicher Ausführung, Baugrund und zu den Gründungen siehe Baugrunduntersuchung Geologie Veith vom 30.08.2023.

3 Pflanzungen – Mindestabstand

Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grundstücksgrenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grundstücksgrenze

Die Abstände gemäß "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 ist zu beachten. Diese ist unter anderem online auf der Website des FGSV Verlags unter der Adresse www.fgsv-verlag.de öffentlich einsehbar.

4 Bäume im Bestand

Im zentralen Bereich des Plangebietes befinden sich entlang der Grenze des Geltungsbereiches mehrere Bäume im Bestand (Waldbestand, zur Erhaltung festgesetzter Einzelbaum). Unter Beachtung der wichtigen mikro- und makroklimatischen Funktion im Siedlungsbereich sowie der schützenswerten orts- und landschaftsbildprägenden Eigenschaft des Gehölzbestands an der Weinleite ist der Erhalt des Waldes in Struktur und Dichte vor Ort aus Sicht des Marktes Roßtal im Sinne des Art. 9 Abs. 5 Nr. 2 BayWaldG von erheblichem öffentlichem Interesse.

5 Baumfallzone

Für die an Wald angrenzenden Grundstücke wird auf die Gefahr durch herabfallende Bäume oder Baumteile (Baumfallzone) hingewiesen.

Die Bemessung der Baumfallzonenbereiche bezieht sich auf den vorhandenen Waldrand und umfasst (von dort aus) eine Gesamtbreite von 25 m. Im Bereich der Baumfallzone sollten bei der Neuerrichtung von Gebäuden von den Eigentümern bauliche Maßnahmen zur Abwehr von Personenschäden (z.B. statisch verstärkter Dachstuhl) ergriffen werden.

6 Immissionen/Emissionen/Brandschutz

Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A). Das in der Anlage der Begründung beigefügte „Merkblatt Bebauungspläne" der Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürth ist zu beachten.

Von den bestehenden umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-. Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein. Diese Emissionen sind zu tolerieren und zu dulden.

7 Bodenschutz und Altlasten

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach §§ 6-8 BBodSchV und DIN 19731 wird hingewiesen. Weitere Hinweise zum Umgang mit Bodenmaterial sind in der gleichnamigen Broschüre des LfU (2022) online unter www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm sowie im Baugrundgutachten einzusehen. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen/organoleptische Auffälligkeiten gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg unverzüglich zu informieren.

8 Denkmäler, Bodenfunde

Alle mit der Durchführung eines Bauprojektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen. Archäologische Boden- und Baudenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG (Art. 7, Abs. 1, Art. 8, Abs. 1, 2 BayDSchG).

9 Geothermie

Der Bau von Erdwärmekollektoranlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand lt. UmweltAtlas Bayern möglich. Erdwärmekollektoren sind in der Regel nicht genehmigungspflichtig. Erdwärmesonden sind mit einer Bohrtiefenbegrenzung auf das TOP der Estherienschichten (ca. 35 m u. GOK) möglich. Sollten die Estherienschichten früher angetroffen werden, ist die Bohrtiefe entsprechend anzupassen.
Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VVWas) maßgebend. Grundwasserwärmepumpen sind am Standort aufgrund der geologischen und hydrogeologischen Situation nicht möglich. Sollte eine geothermische Nutzung des Grundwassers geplant sein, so bedarf dies gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 1 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die zuständigen Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen sind die unteren Wasserbehörden (Landratsamt, Umweltamt). Die Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG).

10 Hinweise gem. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung

10.1 Offene Baugruben, Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und ähnliches sollten für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Gullideckel sollen nicht direkt an die Bordsteinkante angebracht werden.

10.2 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.

10.3. Geplante Gärten sollten naturnah bewirtschaftet werden, um Lebensraum und Nahrungshabitat für Tiere zu bieten. Heimische Pflanzen und Gehölze sollten bevorzugt angepflanzt werden. Das Stehenlassen von kleineren Altgrasbereichen als Rückzugsort für Tiere wird empfohlen. Totholzhaufen und Trockensteinmauern können ebenfalls wertvollen Lebensraum bieten. Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln sollten zudem keine Pestizide im Garten ausgebracht werden. Um Verletzungen und Tötungen von Kleintieren zu verhindern, wird von der Verwendung von Mährobotern dringend abgeraten.

11 Im Text zitierte (DIN-) Normen können im Bauamt während der Öffnungszeiten des Rathauses oder bei Normenauslegestellen eingesehen werden. Wo im näheren Umfeld die kostenfreie Einsichtnahme von Normen vor Ort bei Normauslegestellen möglich ist, kann unter https://www.dinmedia.de/de/normen-services/auslegestellen#/search (Aufruf im Juli 2025) eingesehen werden.

ENTWURF - Vorabzug

Markt Roßtal
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Nr. 69 "Weinleite"

Maßstab:	1:1000
Datum:	02.12.2025
Bearbeitung:	mim | bro

PLANUNGSBÜRO RAUMSTATION
Mösing Rothmeier GbR
Theaterstraße 41 | 90762 Fürth
www.raumstation-planung.de | 0911 - 478 836 57