

Die

GEMEINDE ROHR  
IN MITTELFRANKEN

erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 i.V.m § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,

i.V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.

Einbeziehungssatzung  
"Unterprünst" in Rohr in Mittelfranken, Ortsteil Unterprünst

A) Festsetzungen durch Planzeichen:  
(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

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

zu pflanzende Bäume ohne Ortsbestimmung

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

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B) Textliche Festsetzung

§ 1 Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) festsetzten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften die Einbeziehungssatzung bildet. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstückes mit der Fl. Nr. 67, Gem. Prünst. Die im Geltungsbereich enthaltene Fläche wird in den bebauten Zusammenhang von Unterprünst einbezogen.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Flächen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 Bau Gesetzbuch (BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden das Baufenster. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

§ 4 Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:

Bauliche Anlagen im Planungsgebiet sind, soweit sich aus den weitergehenden Festsetzungen keine geringeren Werte ergeben, in Abhängigkeit von der Dachform mit folgenden max. festgesetzten Gebäudehöhen zulässig:

Gebäude mit geneigtem Dach:

Oberkante höchster Punkt des Firstes

max. 12,50 m

(Satteldach, Pultdach, u. ä.)

Oberkante höchster Punkt der Traufe

max. 7,50 m

Gebäude mit Flachdach:

Wandhöhe

max. 8,25 m

über 392,5 m über NormalHöhenNull (NHN)

Hinweis: Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der First des Hauptdaches als höchster Punkt der Dacheindeckung und als relevantes Bezugsmaß der o.g. Festsetzung. Die Traufhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertig hergestellten Attika bzw. der höchsten Wandhöhen. Als Bezugssystem für NormalHöhenNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016 Status 170), anzuwenden. Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen First-, Trauf- und Wandhöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

§ 5 Grünordnungsmaßnahmen

Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen (vorzugsweise Blumenwiesensaatgutmischungen) anzusäen und durch die Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu begrünen.

Flächenhafte Kies-/ Schotter-/ Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sowie nicht begrünte Steingärten sind auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzbereichen um Gebäude mit einer maximalen Breite vom 0,40 m, notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen, Flächen < 1,50 m² und versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies.

§ 6 Ausgleichsmaßnahmen nach Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfes für den Eingriff in Natur und Landschaft sich ergebende Ausgleichsbedarf ist durch innerhalb des Planungsgebietes gelegenen Ausgleich zu leisten. Pflanzungen sind bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen. Sämtliche erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, welche der Nutzungsaufnahme der Hauptnutzung nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und, sofern erforderlich, entsprechend den individuellen Vorgaben zu pflegen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen.

Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, abgesehen von temporären dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen wie einfache Wildschutzzäune, sind nicht zulässig. Einfriedungen, die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwuchszeit zu entfernen. Der Kompensationsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft beträgt **821 Wertpunkte**. Er ist wie folgt zu leisten:

Interne Ausgleichsflächen A1

Teilfläche Fl. Nr. 67, Gemarkung Prünst 72 m²

Ausgangszustand:

Intensiv genutztes Ackerland (A11)

Entwicklungsziel:

Streuobstbaumbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland (B432)

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

Die Teilfläche ist zu extensivieren und mit heimischen Obstbäumen, StU 10 - 12 cm, vorrangig Apfel, Birne, Kirsche und Zwetschge in einem Abstand von 8,0 - 10,0 m zueinander zu bepflanzen. Für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, ortstypische Obstbäume, vorzugsweise gem. Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken, zu verwenden. Die Flächen sind max. zwei Mal jährlich abzumähen. Die erste Mahd darf erst nach Ende der Hauptblüte der Gräser erfolgen (frühestens ab dem 15. Juni). Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebs eigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

Interne Ausgleichfläche A2

Teilfläche Fl. Nr. 67, Gemarkung Prünst 60 m²

Ausgangszustand:

Intensiv genutztes Ackerland (A11)

Entwicklungsziel:

Blühwiese (G214)

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

Der Teilbereich ist zu eggen und anschließend mit einer mehrjährigen standortheimischen Saatgutmischung der Region UG 12 mit mind. 50 % Kräuterteil (z.B. „Feldrain und Saum“ Saatgut Zeller, Eichenbühl-Guggenberg) einzusäen. Es ist eine max. zweimalige Mahd ab dem 15.6. zulässig. Zwischen dem ersten und zweiten Schnitt müssen mind. sechs Wochen liegen. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig. Von einer Einfriedung ist abzusehen.

§ 7 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

• Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn bzw. der Beginn der Erschließungsmaßnahmen incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht sowie die Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), also erst ab Oktober bis spätestens Ende Februar, erfolgen. In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.

• Um das Anlocken von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten durch Beleuchtungen zu minimieren, sollten Außenbeleuchtungen mit LED-Lampen (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K) ausgeführt werden. Leuchtkörper und Reflektoren sind dabei so auszurichten, dass die Lichtkegel nur auf den Boden und nicht auf Flugrouten, Querungsbereiche, potenzielle Quartiere und Jagdhabitate gerichtet sind. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Wo möglich sollte eine Lichtfarbe von max. 1.800 Kelvin („Amberlicht“) eingesetzt werden. Unnötige Beleuchtungen sollten im Nachtzeitraum ausgeschaltet oder im Minimum bewegungsgesteuert mit der minimal notwendigen Lichtstärke ausgeführt werden.

• Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere zu vermeiden und im Übrigen alle 15 m zu unterbrechen. Eine lichte Durchlasshöhe von 15 cm ist zu gewährleisten.

• Der bestehende Gehölzbestand im Umfeld ist zu erhalten und während Baumaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen

§ 8 Rechtskraft und Inkrafttreten

Diese Einbeziehungssatzung i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB tritt gem. § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rohr, den ..... 2025

Felix Fröhlich  
Erster Bürgermeister

C) Hinweise durch Planzeichen

Verlauf Flurstücksgrenzen

best. Bebauung

68/1

Flurstücksnummer

bestehende Bäume, im Umfeld bei Baumaßnahme zu schützen

445

Höhenlinie (mit Angabe in Meter über Normalhöhen-Null)

D) Hinweise durch textliche Erläuterung

1. Denkmäler:

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) ist unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht, die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Roth, Weinbergweg 1, 91154 Roth, Tel. 09171 / 810 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu verständigen.

2. Altlasten:

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von altlastenverdächtigen oder schädlichen Bodenveränderungen und -Verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Roth sowie am Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Koordinatensystem:

Lagesystem: UTM32, ETRS89 / GRS80 - Ellipsoid Mittelmeermeridian 9° Streckenverzerrung beachten

Höhensystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Status 170)

Verfahrensvermerke

Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Rohr i. Mfr. vom xx.xx.2025 wurde die Einleitung des Bauleitplanverfahrens gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Unterprünst" im Ortsteil Unterprünst wurde am xx.xx.2025 ortsüblich amtlich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 im Rathaus Rohr i. Mfr., Bauverwaltung, im Internet veröffentlicht (§34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die Bekanntmachung hierzu erfolgt am xx.xx.2025 durch ortsübliche Bekanntmachung der Gemeinde Rohr i. Mfr.. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Der Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde in Papierfassung im Rathaus, Alte Gasse 1, 91189 Rohr i. Mfr., während folgender Zeiten Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag 08:00 - 12:00 Uhr, Montag 14:00 - 16:00 Uhr sowie Donnerstag 14:00 - 18:00 Uhr zur Einsicht bereitgestellt.

Die Beteiligung der Behörden erfolgt im gleichen Zeitraum (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeinde Rohr i. Mfr. hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2025 die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rohr, den ..... 2025

Felix Fröhlich  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt

Rohr, den ..... 2025

Felix Fröhlich  
Erster Bürgermeister

Die Einbeziehungssatzung wurde in analoger Anwendung des § 10 Abs. 3 BauGB am xx.xx.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung wird mit Begründung ab dem xx.xx.2025 zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Rohr i. Mfr. zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurden in der Bekanntmachung hingewiesen.

Rohr, den ..... 2025

Felix Fröhlich  
Erster Bürgermeister

N

M 1:1000

Kartengrundlage (Flurkarte + Luftbild): Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

N

M 1:1000

Kartengrundlage (Flurkarte + Luftbild): Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

N

M 1:1000

Kartengrundlage (Flurkarte + Luftbild): Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Einbeziehungssatzung  
"Unterprünst"  
im Ortsteil Unterprünst

Gemeinde Rohr  
in Mittelfranken  
Landkreis Roth

Langstrich

Schnecke

Unterprünst

inst

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818

819

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

855

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941

942

943

944

945

946

947

948

949

950

951

952

953

954

955

956

957

958

959

960

961

962

963

964

965

966

967

968

969

970

971

972

973

974

975

976

977

978

979

980

981

982

983

984

985

986

987

988

989

990

991

992

993

994

995

Übersichtslageplan M 1:10.000

Aufgestellt: 11.11.2025  
zuletzt geändert:

INGENIEURBÜRO  
CHRISTOFORI UND PARTNER  
Vermessung • Planung • Bauleitung  
Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn  
Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 65  
info@christofori.de

Dipl. Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

F:\ROSS\TALD\DW\DW25420\_ROH\_ES\_Unterprünst\1\_Einbeziehungssatzung\ROH\_ES\_Unterprünst\_VE\_0\_Planblatt\_251110.dwg