

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

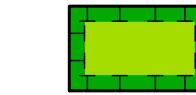
A) Festsetzungen durch Planzeichen: (gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

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) festgesetzten 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, Gm. 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 Plan 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 (Satteldach, Pultdach, u. ä.)	max. 12,50 m
Gebäude mit Flachdach:	Oberkante höchster Punkt der Traufe Wandhöhe	max. 7,50 m 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 Bezugsmäß der o.g. Festsetzung. Die Trauhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertig hergestellten Attika bzw. der höchste Punkt der Dacheindeckung bei Flachdächern ohne Attika als höchster Punkt des Gebäudes bzgl. der zulässigen Wandhöhen. Als Bezugssystem für NormalhöhenNull ist das Deutsche Hauptnetzwerk 2016 (DHHN2016 Status 170), anzuwenden. Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen First-, Trau- 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 erhalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen (vorzugsweise Blumenwiesen Saatgutmischungen) 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 Spritzschutzstreifen um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m, notwendige Randstreifen von Dachbegruñungen, Flächen < 1,50 m² und versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies.

§ 6 Ausgleichsmaßnahmen nach Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Der entsprechend der Ermittlung des Compensationsbedarfes 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 erhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen.

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)

Die Teilfläche ist zu extensivieren und mit heimischen Obstbäumen, Stu 10 - 12 cm, vorrangig Apfel, Birne, Kirsche und Zwetsche in einem Abstand von 8,0 - 10,0 m zueinander zu pflanzen. 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 Mahdut 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 betriebeigene 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 Entwicklungsziels:

Der Teilbereich ist zu eugen und anschließend mit einer mehrjährigen standortheimischen Saatgutmischung der Region UG 12 mit mind. 50 % Kräuteranteil (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. Dünung 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 des Bodenvertrags vor und während der Bauphase bei Baustopp 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 eingerissrelevanten 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 in Mindesten 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 leichte Durchlasshöhe von 15 cm ist zu gewährleisten.
- Der bestehende Gehölzbestand im Umfeld ist zu erhalten und während Baumaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

Kartengrundlage (Flurkarte + Luftbild): Geobasisdaten

(c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

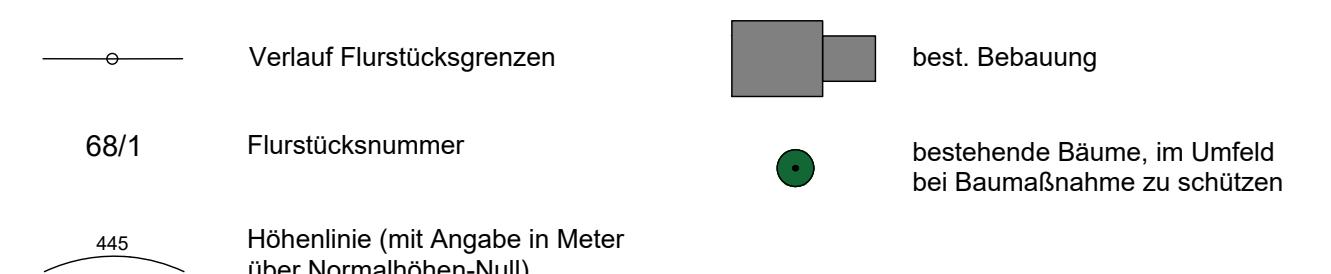
§ 8 Rechtskraft und Inkrafttreten

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



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 unter 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.

Koordinatenystem:

Lagesystem: UTM32, ETRS89 / GRS80 - Ellipsoid Mittelmeermeridian 9° Streckenverzerrung beachten
Höhenystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Status 170)

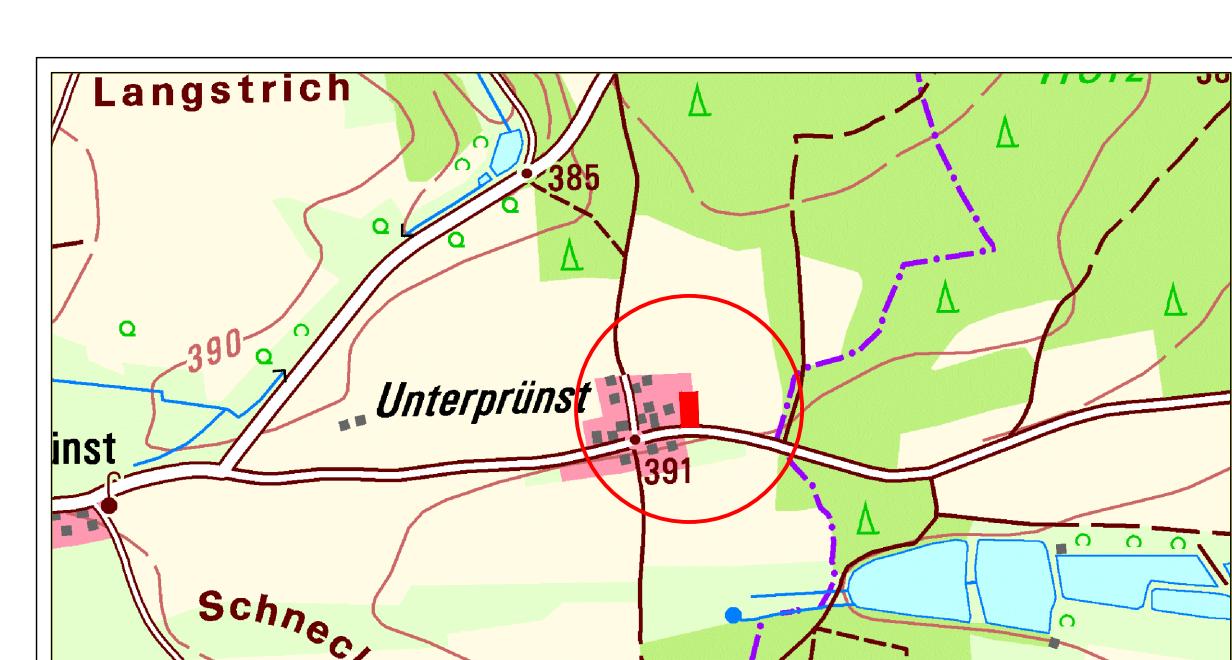


Einbeziehungssatzung "Unterprünst" im Ortsteil Unterprünst



Gemeinde Rohr in Mittelfranken

Landkreis Roth



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