

Der

MARKT ROßTAL

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9, 10 und 214 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist,

den

Bebauungsplan Nr. 57 mit integriertem Grünordnungsplan „Sportmeile Roßtal“

als

SATZUNG

(ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB)

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) festgesetzten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 589, 589/1, 618/1, 618/2, 618/4, 620/5, 621, 622/1, 623, 624, 624/1, 624/2, 624/3, 627/1, 628/1, 629/24 und 629/25 jeweils Gemarkung Roßtal sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Flurnummern 618, 618/3, 629/2 und 629/22, jeweils Gemarkung Roßtal.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 10, 11 BauNVO)

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Sport-, Spiel und Freizeit- und Outdoorsportanlagen sowie Gaststätte festgesetzt.
- 2.2 Im Bereich der Teilbaufläche SO1 sind Outdoorsportanlagen in Form von Sportplätzen und Spielfeldern und der körperlichen Betätigung dienende Freizeitanlagen einschließlich der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen zulässig. Als zulässige Nebenanlagen gelten insbesondere Ballfangzäune bis zu einer Höhe von 6,0 m über Gelände, Zuschauertribünen mit Überdachungen, Lagerräume sowie Masten zur Beleuchtung der Spielfelder.
- 2.3 Im Bereich der Teilbaufenster SO 2 – SO 4.2 sind ausschließlich der Zweckbestimmung Sport- und Spielanlagen dienende baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen zulässig. Im Teilbaufenster SO 4.1 ist zusätzlich auch die Nutzung als Gastronomie zulässig.
- 2.4 Im Bereich der Teilbauflächen SO 5 – SO 7 sind ausschließlich der Zweckbestimmung Sport und Freizeit dienende bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Wohngebäude für Aufsichtspersonal zulässig.

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

- 3.1 Im Teilbereich SO1 bestimmt sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ). Bauliche Anlagen, welche keine Gebäude sind, dürfen das sich aus vorstehenden Festsetzungen ergebende Maß der baulichen Nutzung bis zu einer Gesamt GRZ von 0,8 überschreiten.

Im Bereich der Teilbauflächen SO 2 – SO 7 bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung, soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und den Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen. Bauliche Anlagen, welche keine Gebäude sind, dürfen das sich aus vorstehenden Festsetzungen ergebende Maß der baulichen Nutzung bis zu einer Gesamt GRZ von 0,8 überschreiten.

3.2 Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. I [*ein*] oder II [*zwei*] Vollgeschosse festgesetzt.

3.3 Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:

Gebäude sind nur mit den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans je Teilbaufenster festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen zulässig. Bezugspunkt für die max. zulässigen Gebäudehöhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss (EG) des betreffenden Gebäudes. Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB EG) darf max. 0,3 m über dem natürlichen Gelände am höchsten Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände liegen.

Hinweis: Die max. zulässigen Gebäudehöhen werden bei Gebäuden mit geneigtem Dach bis zum First der Gebäude ermittelt. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Gebäudehöhe.

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

4.1 Im Planblatt sind die mit Gebäuden überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster. (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

4.2 Sportplätze, Spielfelder und der körperlichen Betätigung dienende Freizeitanlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baufenster, aber nicht innerhalb der gesondert gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzten Flächen zur Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung sowie privaten Grünflächen und Ausgleichsflächen zulässig.

4.3 Die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet beträgt analog Art. 6 Abs. 5 BayBO 0,40 H, mindestens 3,00 m.

4.4 Abweichende Bauweise

Im Bereich der Teilbauflächen SO 3, SO 4.1, SO 5 und SO 6 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind bei ansonsten offener Bauweise Einzelgebäude bis 85 m Länge zulässig.

§ 5 – Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

5.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

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. Als Saatgut ist ausschließlich Material des Ursprungsgebietes gebietseigenen Saatgutes UG 12 „Fränkisches Hügelland“ zu verwenden. Bäume sind aus Gründen der Einbindung des Plangebiets in den Landschaftsraum als Obstbäume oder Laubbäume in der Qualität Hochstamm auszuführen.

Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme folgt. Für die Grünflächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Die entsprechenden Planeinträge im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baumstandorte sind lagemäßig bindend, geringfügige Standortänderungen aufgrund der Detailplanung sind zulässig. Die jeweils vorgeschriebenen gesetzlichen Mindestabstände zur Grenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten.

Flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sind auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzbereiche um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m, notwendige Randbereiche von Dachbegrünungen, Flächen < 1,5 m² und versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies.

Hinweis: Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan gem. den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur Bayerischen Bauordnung beizufügen. In diesem sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen mit der geplanten Lage artenspezifisch darzustellen. Rand- und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes gelten nicht als Stein- und Kiesgärten. Kunstrasen u.ä. erfüllt NICHT die Anforderungen an die Begrünung von Vegetationsflächen!

5.2 Festgesetzte private Grünflächen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten privaten Grünflächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Bestehende Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Schonende Form- und Pflegeschnitte des Hecken- und Baumbestands sind ganzjährig zulässig, wobei Eingriffe in die bestehenden Strukturen auf das erforderliche Minimum zu beschränken sind. Das zur Pflege zulässige Auf-den-Stock-setzen der Gehölze ist lediglich außerhalb der europäischen Vogelbrutzeit, also nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, durchzuführen.

5.3 Festgesetzte öffentliche Grünflächen

Die am Westrand der Sportplatzflächen befindliche öffentliche Grünfläche ist als artenreicher Blühstreifen zu entwickeln und zu erhalten. Die Fläche ist der Selbstentwicklung als artenreiche Gras- und Krautflur zu überlassen. Ggf. hat ergänzend eine Einsaat mit gebietseigenen Saatgut der UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mind. 30 % Kräuteranteil zu erfolgen. Es ist ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit erster Mahd frühestens ab dem 15.6 durchzuführen, um die Krautfluren zu erhalten. Das Mahdgut ist abzufahren.

5.4 Bestandserhalt von Heckenstrukturen

Die zum Erhalt gekennzeichneten Heckenstrukturen entlang der Buchschwabacher Straße sind zu erhalten, pflegen und bei Abgang artgerecht zu ersetzen. Sie sind während Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

5.5 Flächen mit Pflanzgebot am Nordrand des Plangebietes

Der zu errichtende Erdwall am Nordrand des Plangebietes ist naturnah als artenreiche Sukzessionsfläche mit Gras- und Krautfluren zu entwickeln und anschließend der Selbstentwicklung zu überlassen. Es ist ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit erster Mahd frühestens ab dem 15.6 durchzuführen, um die Krautfluren zu erhalten. Das Mahdgut ist abzufahren.

5.6 vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahme)

Für die beeinträchtigten Habitate der Zauneidechse sind im Bereich der Ausgleichsflächen A2 und der mit CEF gekennzeichneten Teilfläche der Ausgleichsfläche A3 sandige Rohbodenflächen, Stein- und Wurzelstockhaufen als neue Habitate für die Zauneidechse zu schaffen.

5.7 Ausgleichsmaßnahmen nach Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in Natur und Landschaft sich ergebende Ausgleichsbedarf beträgt 16.890 m².

Pflanzungen sind bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen. Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Planungsgebiets 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. Die Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

Der vorstehend festgesetzte Ausgleich ist wie folgt zu leisten:

Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen:

Teilfläche A1 (610 m²)

Der gesamte Streifen entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist als artenreicher Blühstreifen zu entwickeln und zu erhalten. Die Fläche ist der Selbstentwicklung als artenreiche Gras- und Krautflur zu überlassen. Eine Pflanzung von Sträuchern ist nicht möglich, da in der Fläche eine unterirdische Hauptversorgungsleitung verläuft. Es ist ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit erster Mahd frühestens ab dem 15.6 durchzuführen, um die Krautfluren zu erhalten. Das Mahdgut ist abzufahren. Nur die Teilfläche A1 wird als Ausgleichsfläche angerechnet. Die nördlich anschließende Fläche mit dem verlegten Erdkabel ist nicht Teil des Ausgleichskonzepts.

Teilfläche A2 (4.551 m²)

Die Teilfläche A2 ist als Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist hierzu umzubereiten und anschließend als Extensivgrünland anzulegen. Für die Ansaat ist Heudrusch (Mahdgutübertragung) aus einer zur Region passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil zu verwenden.

Auf der Fläche sind mind. 37 heimische Obstbäume, StU 10 – 12 cm, vorrangig Apfel, Birne, Kirsche und Zwetschge zu pflanzen und hiermit der Charakter einer Streuobstbaumwiese herzustellen. Der Pflanzabstand der Obstbäume darf 10 - 12 m nicht unterschreiten. 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 (vorrangig mit einem Messerbalken) 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 betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

Teilfläche A3 (5.487 m²)

Die Teilflächen A3 sind naturnah als artenreiche Sukzessionsfläche mit Gras- und Krautfluren zu entwickeln und anschließend der Selbstentwicklung zu überlassen. Es ist ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit erster Mahd frühestens ab dem 15.6 durchzuführen, um die Krautfluren zu erhalten. Das Mahdgut ist abzufahren.

Innerhalb der Teilflächen ist auf drei Teilbereichen mit einer Einzelgröße von 10,0 m x 20,0 m sowie einer Teilfläche mit einer Größe von 15,0 x 15,0 m die bestehende Krautflur zu entfernen und die freigelegte Fläche mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Es ist 1–2 jährige Forstware, H 60 – 100 cm, v. S., zu verwenden. Das Pflanzraster beträgt 1,0 m x 1,0 m.

Die Bereiche sind für mind. 4 Jahre durch umlaufende Wildschutzzäune vor Wildverbiss zu schützen. Es ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege in den ersten vier Jahren nach Pflanzung durchzuführen. In Trockenzeiten ist eine Wässerung der Strauchpflanzungen vorzunehmen.

Insgesamt wird mit den internen Ausgleichsflächen ein Ausgleich in Höhe von 10.648 m² geleistet.

Externe Ausgleichsmaßnahme

Der plangebietsintern nicht umsetzbare verbleibende Ausgleichsbedarf von 5.217 m² ist durch eine externe Ausgleichsmaßnahme zu leisten. Hierzu wird dem Eingriff eine Teilfläche der Fl.Nr. 892 Gmkg. Roßtal, in der Größe von 9.819 m² zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird die Entwicklung von extensivem Feuchtgrünland bestimmt. Es ist eine 2 x jährlich Mahd ab 15.10. mit Entfernung des Mahdgutes und Entfernen von Gehölzaufwuchs vorzunehmen.

5.8 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Artenschutzrechtlichen Auswirkungen aus den Planungen sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und zu beachten:

M01 Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht sowie die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), also erst ab Oktober bis spätestens Ende Februar, erfolgen. Falls sich der Baubeginn bis in die nachfolgende Brutperiode (ab März) hinzieht, wird das gesamte Bau-
 feld durch regelmäßige Bodenbearbeitung von neuem Bewuchs freigehalten, da dieser Boden-
 brüter anlocken könnte.

M02: Um den Lebensraum der Zauneidechse weiterhin zu erhalten, müssen die als Ruderalflächen ausgebildeten Stellplatzplatzflächen nördlich des Baufensters SO3 Flächen bestehen bleiben. Es darf keine weitergehende Versiegelung oder Befestigung erfolgen, Die Nutzung als Ergänzungsparkplatz ist zulässig

M03: Einer zunehmenden Verbuschung der Ruderalflächen ist durch regelmäßige Mahd entgegenzuwirken. Hierzu sind Teilbereiche abschnittsweise alle 2 Jahre versetzt einmal im Oktober zu mähen, das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren, kann aber auf dem Gelände gelagert werden.

M04: Um das Nahrungsangebot für die Zauneidechse und Vögel zu erhalten, ist auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Biozide in den Ruderalflächen zu verzichten.

5.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Die Flächen für den Wasserabfluss und die Regenrückhaltung / Versickerung sind naturnah in Erd-
 bauweise zu erstellen.

§ 6 – Immissionsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 23 bb und Nr. 24 BauGB)

Den nachfolgenden Festsetzungen liegen die Ergebnisse des Gutachtens „Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung“ erstellt durch Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Südwestpark 100 90449 Nürnberg, (Bericht Nr. 15680.1a vom 10.06.2026) zu Grunde.

Die künftigen Sondergebietsflächen werden nach der Art der Betriebe und Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 bb BauGB derart gegliedert, dass nur Vorhaben zulässig sind, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 (zu beziehen über DIN Media GmbH, Burggrafen-
 straße 6, 10787 Berlin) im Tagzeitraum in der Ruhezeit morgens, im Tagzeitraum außerhalb der Ruhezeit
 morgens und im Nachtzeitraum je Quadratmeter der Bezugsfläche entsprechend den Angaben der nach-
 folgenden Tabelle nicht überschreiten.

Bezeichnung	Flächengröße festgesetzten Teilflächen in m ²	Emissionskontingent gem. DIN 45691 L_{EK} in dB(A) / m ²		
		Tags in der Ruhezeit morgens gem. 18. BImSchV	Tags außerhalb der Ruhezeit morgens gem. 18. BImSchV	Nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
SO 1	ca. 35.019 m ²	60	65	44
SO 2	ca. 6.329 m ²	55	60	44
SO 3	ca. 12.575 m ²	51	56	48
SO 4.1	ca. 833 m ²	60	65	61
SO 4.2	ca. 810 m ²	59	64	60
SO 5	ca. 3.994 m ²	54	59	49
SO 6	ca. 8.533 m ²	54	61	44

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Voraussetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert um mind. 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze)

Abweichungen von den im Bericht Nr. 15680.1a vom 10.06.2026 benannten Beurteilungspegeln, Festlegungen und Lärmschutzmaßnahmen sind zulässig, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen, Lage von Außenanlagen, Erweiterung bestehender Anlagen bzw. einer neueren Datenlage in Summe aller einwirkenden Anlagengeräusche keine höheren Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten auftreten.

Hinweis: Der Nachweis über die Einhaltung der zulässige Emissionskontingente ist entsprechend der Vorgaben der Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen (Bauvorlagenverordnung – BauVorV) zu führen. Für alle Sport- und Freizeitanlagen ist die Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) in aktueller Fassung und für die Gaststätte die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) in aktueller Fassung maßgeblich. Die Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen zur Emissionskontingentierung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 oder einer neueren Ausgabe.

§ 7– Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art. 81 BayBO):

7.1 Dachformen, Dachneigung und Dachgestaltung

Im Geltungsbereich ist die Errichtung von Gebäuden mit Flachdach, Satteldach oder Pultdach entsprechend der Differenzierung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zulässig.

Die zulässigen Dachneigungen geneigter Dächer ergeben sich aus den Festsetzungen für die Teilflächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Die Dacheindeckung hat in dunklen Farbtönen zu erfolgen (rotbraun, anthrazit, schwarz). Bei Flach- und Pultdächern ist auch eine Deckung in Blech zulässig. Sonnenkollektoren sind zugelassen.

7.2 Geländeanpassungen

Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind möglichst gering zu halten. Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern. Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich in die Eigenart der natürlichen Geländeoberfläche einfügen. Betonstützmauern zur freien Landschaft hin sind nur bis zu 0,5 m zulässig. Größere Höhenunterschiede sind als Erdböschungen oder mit Natursteinen zulässig.

7.3 Einfriedungen

Zäune sind bis zu 2m Höhe in transparenter Ausführung (Drahtgitter, Maschendraht) zulässig. Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

7.4 Geländer und Banden

Zur Einfassung der Spielfelder ist die Errichtung umlaufender Geländer und Banden zulässig.

§ 8 – Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 57 mit integriertem Grünordnungsplan „Sportmeile Roßtal“ in der ergänzten Fassung vom 23.06.2026 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
- Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Verkehrsgutachten für den B-Plan Nr. 57 „Sportmeile Roßtal“ in Roßtal, erstellt durch Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Universitätsstraße 142, 44799 Bochum, Projektnummer 2509, 2. Aktualisierung aus dem Juni 2026
- Schallimmissionsschutzgutachten, Bericht Nr. 15680.1a vom 10.06.2026, erstellt durch Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Südwestpark 100, 90449 Nürnberg

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Sportmeile“, Gemeinde Roßtal, Lkr. Fürth, erstellt durch Büro für ökologische Studien GdbR, Oberkonnersreuther Straße 6a, 95448 Bayreuth, Bericht vom 03.09.2014
- Protokoll zum Ortstermin am 08.05.2026 und Stellungnahme Sportmeile Roßtal, erstellt durch Bachmann Artenschutz GmbH, Heideloffstraße 28, 91522 Ansbach vom 11.06.2026
- Baugrundgutachten, Bericht S-760514/371 vom 22.10.2014, erstellt durch Georg Armbruster, Bauernstraße 8, 86391 Stadtbergen

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus des Markts Roßtal Marktplatz 1, 90574 Roßtal, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: die Öffnungszeiten des Rathauses sind auf der Homepage des Markts Roßtal, www.rosstal.de einsehbar oder können unter Tel. 09127 – 90 10 0 erfragt werden.

§ 9 – Rechtskraft

Der ergänzte Bebauungsplan Nr. 57 mit integriertem Grünordnungsplan „Sportmeile Roßtal“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von xx.xx.2026 tritt gem. § 214 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschluss rückwirkend zum 26.09.2015 in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 23.06.2026
zuletzt geändert:

Roßtal, den.....

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Markt Roßtal
Rainer Gegner
Erster Bürgermeister