

Markt Uehlfeld



7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

„Rosenhof“

mit integriertem Grünordnungsplan

Nach § 13A BauGB



Entwurf - Begründung (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Markt Uehlfeld

Landkreis Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim - Mittelfranken

Aufgestellt am 25.06.2026

Bestätigt am _____

Frieder Müller-Maatsch
Landschaftsarchitekt - Stadtplaner

Carina Scherer, 2. Bürgermeisterin
Markt Uehlfeld



Inhaltsverzeichnis

Teil 2	Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Rosenhof“	4
1.	Anlass und Erfordernis der Planung	4
2.	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	5
2.1	Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich	5
2.2	Entwicklungsgeschichte- und -ziele	6
2.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	7
2.4	Beteiligungen der Öffentlichkeit	9
2.5	Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange	9
3.	Beschreibung des Planungsgebietes	10
4.	Ziele und Konzepte aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht.....	13
4.1	Bebauungskonzept - Baustruktur	13
4.2	Grünflächen	14
4.3	Wasserflächen.....	14
4.4	Ökologische und gestalterische Ziele der Grünordnung	15
4.5	Darstellung, Abgrenzung und Gliederung des Baugebietes	16
4.6	Bauordnung, Gebäudegestaltung, Grundstücksgestaltung	16
4.7	Ergänzende Bauordnungsrechtliche Vorschriften, die im ursprünglichen Bebauungsplan nicht enthalten waren	17
4.8	D. Hinweise	17
5.	Planverwirklichung	19
5.1	Kostenschätzung	19

Bestandteile und Quellen der 7. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Rosenhof“ - Gemarkung Uehlfeld:

- 1.1 Planblatt zur 7. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Rosenhof“ – Gemarkung Uehlfeld, M 1:500**
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 25.06.2026
- 1.2 Planungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Vorschriften und Hinweise zur 7. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Rosenhof“ – Gemarkung Uehlfeld**
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 25.06.2026
- 2 Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Rosenhof“ – Gemarkung Uehlfeld**
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 25.06.2026
- 3.1 Lageplan Baumbestandsaufnahme, M 1:1000 zur 7. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Rosenhof“ – Gemarkung Uehlfeld**
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 10.07.2025
- 3.2 Liste zur Baumbestandsaufnahme zur 7. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Rosenhof“ – Gemarkung Uehlfeld**
Büro Müller-Maatsch, Burghaslach, 10.07.2025
- 4 Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken**

O:\PROJEKTE\UEHLFELD\BP-7Änd Rosenhof Flohr 2025\Begründung\2026-06-25 Entwurf 7ÄBP-Begr UEH Rosenhof.tmdx

Teil 2**Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Rosenhof“****1.****Anlass und Erfordernis der Planung****Anlass der Planung**

Die Veranlassung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Rosenhof“ bezieht sich auf das Baugrundstück mit der Flur-Nummer 1267/2.

Der heutige Grundstücksbesitzer hat dieses Grundstück seinem Nachbarn abgekauft, weil dieser ihm mit Verweis auf einen inzwischen verstorbenen ehemaligen Bürgermeister versichert hat, dass es sich um Bauland handelt und es auf jeden Fall mit einem Wohnhaus bebaut werden kann.

Baurechtlich ist dies aber nicht der Fall. Der Bebauungsplan Nr. 2 Rosenhof wurde zwar bereits 6 Mal geändert, allerdings wurde die Private Grünfläche auf Fl.-Nr. 1267 bzw. inzwischen 1267/2 nie zu Bauland geändert und festgesetzt.

Damit wurde das Grundstück unwissentlich unter falschen Tatsachen und damit weit über Wert veräußert. Um dies zu korrigieren, soll nun mit dieser 7. Änderung des Bebauungsplanes auf der Fl.-Nr. 1267/2 im Vereinfachten Verfahren nach § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB Baurecht für ein Wohnanwesen geschaffen werden.

Ziele

Das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht auf einer Grünfläche, die von WA- und MI-Gebieten umgeben ist.

FNP - Änderung

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB im Vereinfachten Verfahren der Innenentwicklung geändert wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht nötig. Dieser wird lediglich auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Aktuell ist das Grundstück als Private Grünfläche ausgewiesen.

Umweltprüfung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aus dem Jahr 1979 wurden keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt. Dies war damals nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13A BauGB verzichtet.

Besitzstruktur

Das Grundstück ist in Privatbesitz. Der Eigentümer ist der Antragsteller für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Rosenhof.

Grunderwerb

Zusätzlicher Grunderwerb ist nicht notwendig, da das Grundstück von Süden aus erschlossen werden kann. Es grenzt an die Bonifatiusstraße an.

2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Rosenhof erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für das Änderungsverfahren nach § 13A BauGB aufgrund des Beschlusses des Marktgemeinderates vom **12.09.2024**.



2.2

Entwicklungsgeschichte- und -ziele

Die gesamte Fläche der Fl.-Nr. 1267 und der inzwischen abgeteilten Fl.-Nr. 1267/2 hat sich im Eigentum des Eigentümers der daran angrenzenden Fl.-Nr. 1271/4 befunden.

Nach Erweiterung seines Grundstücks nach Osten wurde der südliche Teil der Fl.-Nr. 1267 unter der Fl.-Nr. 1267/2 abgeteilt und verkauft. Dabei wurde dem Käufer vermittelt, dass es sich um Bauland handeln würde, auch wenn es aus dem Bebauungsplan so nicht hervorgehen würde.

Die rechtliche Klärung ist erst nach dem Kauf erfolgt, sodass der neue Eigentümer, der ebenfalls der Eigentümer der Fl.-Nr. 1271/1 ist, nun eine Änderung des Bebauungsplanes anstrebt.

Ziel ist es, das Grundstück baurechtlich entsprechend des Kaufgrundes nutzen zu können.

2.3

Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

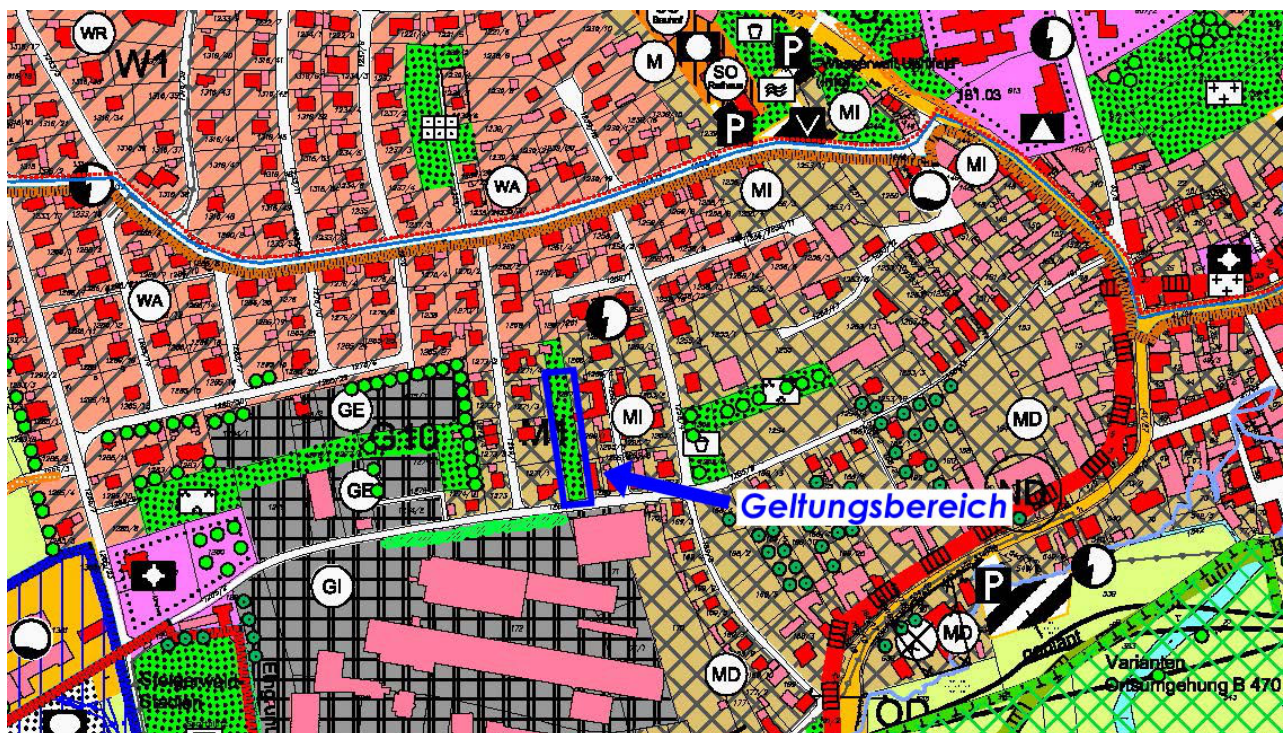
Es wurden die allgemeinen **Gesetze** zu Umwelt- und Naturschutz wie z.B. das Bundesnaturschutzgesetz, das bayerische Naturschutzgesetz, die Gesetze zu Immissionsschutz sowie Abfall- und Wasserrecht sowie das Bodenschutzgesetz berücksichtigt.

Bebauungspläne

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 mit seinen bisherigen 6 Änderungen ist Grundlage für diese 7. Änderung.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Uehlfeld ist die Fläche als Grünfläche eingetragen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit eingearbeitetem Landschaftsplan

Grünordnungsplanung Für die 7. Änderung des Bebauungsplanes wird keine eigenständige Grünordnungsplanung erstellt.

Als gleichwertiger Ersatz werden die grünordnerischen Belange in einem **Fachbeitrag Grünordnung** zusammen mit dem Bebauungsplan entwickelt und in der Begründung zum Bebauungsplan mit bearbeitet. Dies ist möglich, da das beauftragte Planungsbüro sowohl Stadtplaner als auch Landschaftsarchitekten hat.

Landesentwicklungsprogramm - LEP

Gemäß der Strukturkarte des LEP 2023 liegt Uehlfeld im ländlichen Raum und einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

Regionalplan

Uehlfeld liegt in der Planungsregion 8 Westmittelfranken.

Zentrale Orte

In Bezug auf die Einordnung als zentraler Ort wird der Markt Uehlfeld als Teil eines Nahbereichs zusammen mit Dachsbach und Gerhardshofen in der Begründungskarte Nr. 3, Zentrale Orte und Nahbereiche, zusammengefasst.

Dabei ist Uehlfeld das Kleinzentrum innerhalb des Nahbereichs und als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort eingestuft.

Uehlfeld liegt auf einer regionalen Entwicklungsachse. Dazu angeführt werden die Gemeinden Steinsfeld, Gallmersgarten, Illesheim, Stadt Bad Windsheim, Ipsheim, Dietersheim, Stadt Neustadt / Aisch, Diespeck, Gutenstetten, Gerhardshofen, Dachsbach und Uehlfeld.

Bevölkerung	Bezüglich der Bevölkerungsentwicklung und der Beurteilung der Notwendigkeit der vorgesehenen Bauvorhaben im Hinblick auf die Demographie wird nicht gesondert eingegangen. Es handelt sich hier lediglich um eine private Nachverdichtung mit einem Wohnhaus zur besseren Ausnutzung der öffentlichen Erschließung und der Einsparung von Bauflächen im Außenbereich.
Erholung	Im Bereich Erholung wird auf Anlagen für Motorsport, Reitsport, Naturbad, Wildgehege sowie Camping verwiesen.
Weitere Themen	In den Bereichen Bodenschätze, Energieversorgung, Wasserwirtschaft sowie Regionale Grünzüge und Trenngrün sind für den Planungsbereich selbst keine relevanten Aussagen vorhanden.
LAG Aischgrund	Der Markt Uehlfeld ist Mitglied in der LAG Aischgrund und möchte auch Fördermittel im Rahmen der EU-Förderung aus dem LEADER-Programm für Maßnahmen, insbesondere in den Ortsteilen, in Anspruch nehmen. Die LAG Aischgrund erstreckt sich dabei entlang der gesamten Aisch von Burgbernheim bis nach Adelsdorf.
Ortsverbund Mittlere Aisch - Östlicher Steigerwald	Im Jahr 2015 wurde der Ortsverbund Mittlere Aisch - Östlicher Steigerwald in seiner derzeitigen Form, bestehend aus den fünf Gemeinden Gerhardshofen, Dachsbach, Uehlfeld, Münchsteinach und Vestenbergsgreuth, gegründet. Im Jahr 2017/2018 wurde ein ISEK für das Gesamtgebiet des Ortsverbundes aufgestellt. Dabei wurden die einzelnen Stärken und Schwächen der Mitgliedsgemeinden ermittelt. Es wurden Strategien für eine zukünftige Weiterentwicklung des gesamten Ortsverbundes aufgestellt. Dabei haben sich die Gemeinden verpflichtet, bei gemeinschaftlichen und öffentlichen Maßnahmen mit einem größeren Einzugsbereich, als die einzelnen Gemeinden, aufeinander abzustimmen. Die Förderung des Ortsverbundes im Rahmen des Programmes „Lebendige Zentren“ erfolgt über die Städtebauförderung nach BauGB.

2.4 Beteiligungen der Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligung Auf eine frühzeitige Beteiligung wird verzichtet.

Beteiligung Die Entwurfsplanung wird im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB in der Zeit von 16.07.2026 bis 17.08.2026 in der VG Uehlfeld und im Rathaus Uehlfeld sowie online ausgelegt.

Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich über das Mitteilungsblatt vom 01.07.2026.

2.5 Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange

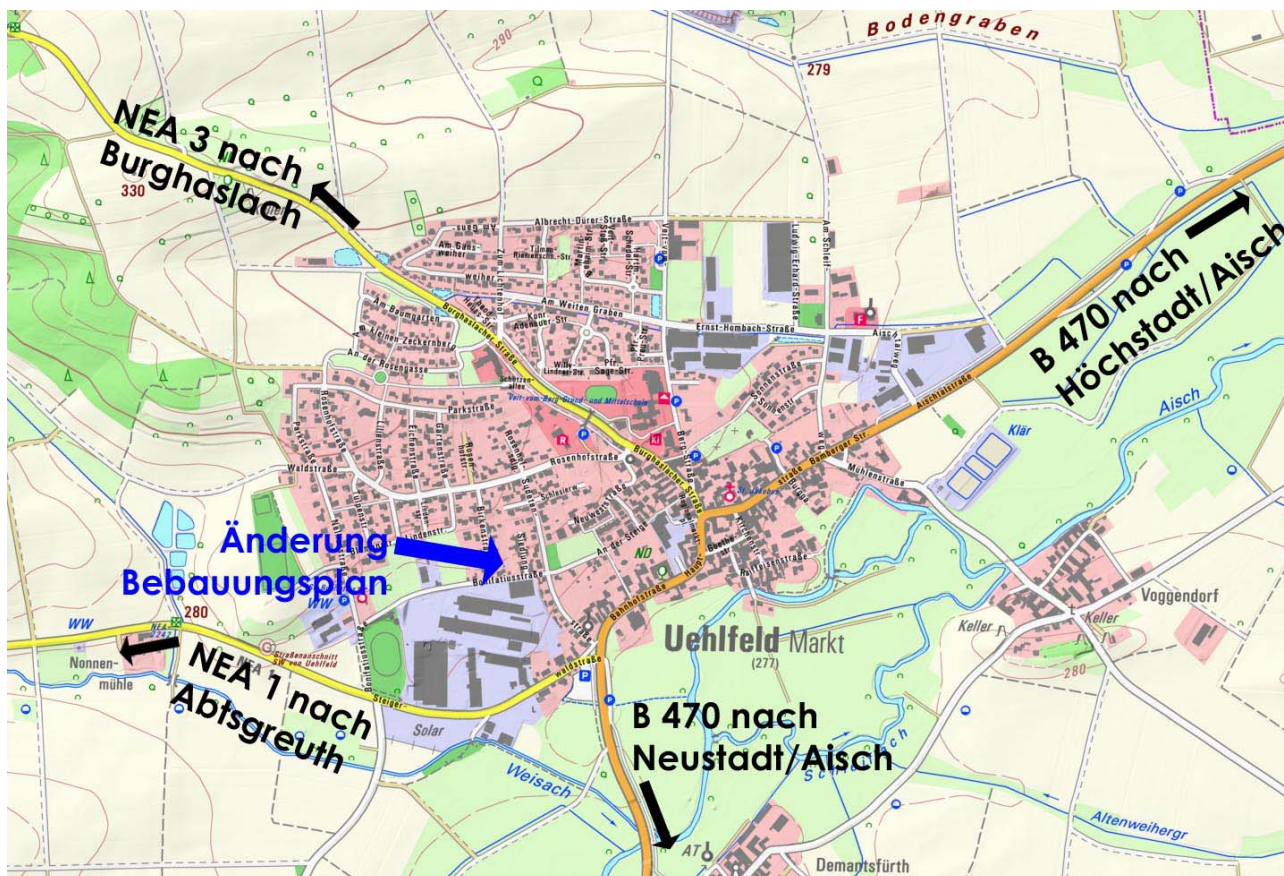
Aufstellungsbeschluss In der Gemeinderatssitzung am 12.09.2024 wurde ein Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Rosenhof“ gefasst.

Vorentwurf Auf eine frühzeitige Beteiligung wird verzichtet.

Entwurf Am 25. Juni 2026 wurde in der Gemeinderatssitzung in Uehlfeld durch den Gemeinderat der vorgelegte Entwurf beraten. Die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit dem vorgestellten Entwurf wurde beschlossen.

Die Entwurfsplanung wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB in der Zeit von 16.07.2026 bis 17.08.2026 in der VG Uehlfeld und im Rathaus Uehlfeld sowie online ausgelegt.

3. Beschreibung des Planungsgebietes



Lage in der Gemeinde Das Planungsgebiet gehört zum Markt Uehlfeld, Gemarkung Uehlfeld.

Das Flurstück liegt nördlich des Industriegebietes Steigerwald im Uehlfelder Südwesten. Es befindet sich innerorts am südlichen Rand des Wohngebietes „Rosenhof“.

Von dort aus sind fußläufig alle wichtigen Einrichtungen der Marktes Uehlfeld einschließlich innerörtlicher Einkaufsmöglichkeiten gut zu erreichen.

Zentrale Orte Durch die Randlage in der Region müssen für die Betrachtung der nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren auch die Nachbarregionen mit betrachtet werden.

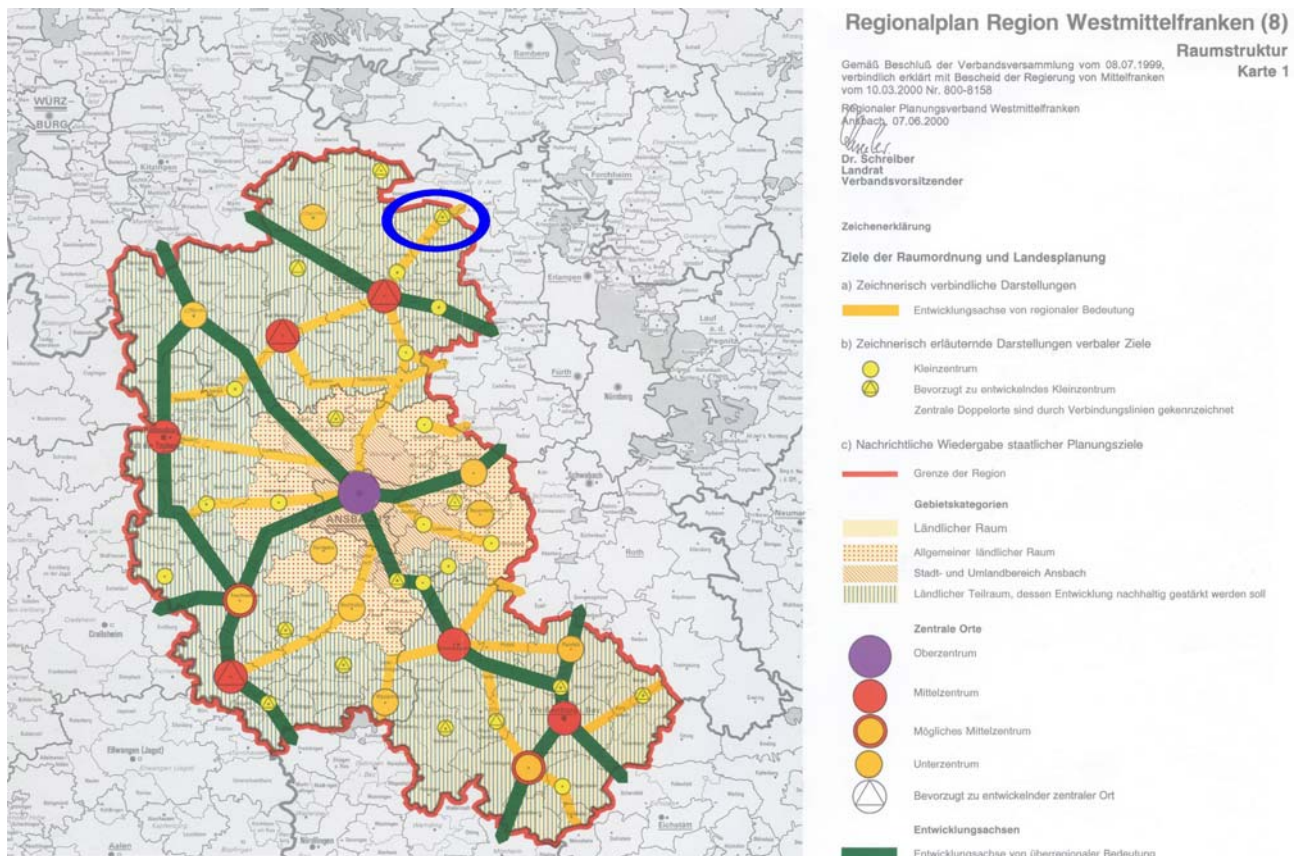
Oberzentren Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen, ca. 37 km bis 50 km
Bamberg, 35 km

Mittelzentren Neustadt/Aisch, 15 km, Herzogenaurach, 21 km

Mögl. Mittelzentrum Höchstadt/Aisch, 9 km

Verkehrsanbindung Wichtige Verkehrsanbindung für Uehlfeld sind:

B 470 als Ortsdurchfahrt, nach Neustadt/Aisch, Rothenburg o.d. Tauber, A7
B 470 nach Höchstadt/Aisch zur A 3 als Anbindung in den Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen und nach Forchheim weiter zur A 9.

**Arbeitsplätze**

Trotz Lage im ländlichen Raum und Randlage zum Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen hat Uehlfeld mit den beiden großen Firmen Hombach und Lechner (direkt südlich des Änderungsbereiches) und vielen weiteren kleinen Firmen eine gute Arbeitsplatzausstattung.

Naturraum

In der naturräumlichen Gliederung ist Uehlfeld Teil des Naturparks Steigerwald, der sich in seiner Hauptausdehnung in Richtung Norden und Osten über die anschließenden Gemeinden und Landkreise Bamberg, Neustadt/Aisch, Kitzingen und Haßberge erstreckt.

Gehölzbestand

Der Gehölzbestand wurde detailliert erfasst und bewertet. Die Einzelbäume aus der nachfolgenden Liste sind im Bebauungsplan enthalten.

Baumbestandsaufnahme vom 10.07.2025

Markt Uehlfeld

7. Änderung BP Nr. 2 Rosenhof

Baumbestandsaufnahme

Nr.	Art - Gattung	Deutscher Name	St-U (cm)	Höhe (m)	Kr-D (m)	Typisierung	Beurteilung	P-Maßn.	BW
1	Prunus	Zwetschge	4	2	1	Neupflanzung	Heister, verpflanzbar		BE
2	Quercus rubra	Roteiche	220	20	11	Gartenbaum	grenzständig, großer, breitkroniger Einzelbaum, wenig TH		SE
3	Quercus rubra	Roteiche	150	20	10	Gartenbaum	grenzständig, großer Einzelbaum, tw. TH, Kronenschnitt		SE
4	Prunus	Kirsche	83	5	5	Obstbaum	SW, KES, Schattendruck (Nr. 2+3), TH, HÖH, sehr offen, Windbruchgefahr		BE
5	Pyrus	Birne	78	6	5	Obstbaum	Krone gepflegt		E
6	Malus	Apfel	65	6	6	Gartenbaum	gute Kronenpflege		E
7	Prunus	Zwetschge	100	7	5	Gartenbaum	Baumgruppe mit umgebenden Zierbäumen, TH, ASTA		BE
8	Malus	Apfel	73	5	5		WD, ASTA, HÖH, TH, Artenschutz beachten	starker Kronenrückschnitt	BE
9	Picea	Fichte	140	16	6	Grenzbaum	komplett abgestorben		NE
10	Prunus	Zwetschge	139	8	5,5	Streuobstbaum	ASTA, Kronenkürzungen, hohe Vitalität, Schädlingsbefall		BE
11	Malus	Apfel	84	8	5	Streuobstbaum	dichte Krone, kleine Höhlungen, G 1,0; G 2,0	Kronenrückschnitt	BE
12	Malus	Apfel	52	7	4,5	Obstbaum	nahe Nachbargebäude (1,30 m), KES, TH, Jungaufwuchs		BE
13	Prunus	Zwetschge	24	3	2	Jungaufwuchs	Baum abgestorben 50%, KES, keine Höhlungen		NE
14	Malus	Apfel	88	8	6	Obstbaum	kräftiger Wuchs, gut ausgebildete Krone, wenig Totholz		E
15	Malus	Apfel	53	4	4	Obstbaum, Heister	Gabel 0,6; Totholz in der Krone, keine Höhlungen		BE
16	Malus	Apfel	68	7	5,5	Streuobstbaum	KES, SW, wenig Totholz, Gabel 3,0	Kronenkorrektur	E
17	Prunus	Kirsche	40	2	1,5	Obstbaum	komplett abgestorben, keine Höhlungen		NE
18	Acer	Ahorn	190	14	10	Gartenbaum	beeindruckender, großer Laubbaum, breite Krone,		SE
19	Malus	Apfel	90	8	7	Streuobstbaum	regelmäßige Kronenbildung, Gabelkrone, Obstbaumtypisch		E
20	Juglans nigra	Walnuss	95	9	6	Gartenbaum	SW, aufgeastet, Krone zurückgeschnitten		E
21	Salix tortuosa	Korkenzieherweide	190	10	7	Gartenbaum	Krone mehrmals zurückgeschnitten, Gabelkrone, Gabel 1,3		BE
22	Prunus	Zwetschge	80	6	7	Streuobstbaum	ASTA, Gabelkrone Obstbaumtypisch, SW, KES, keine Höhlungen		BE
23	Larix	europ. Lärche	150	18	7	Gartenbaum	aufgeastet		E

Uehlfeld, den

Aufgestellt, Gemessen, Bewertet am 10.07.2025

Detlef Genz
1. Bürgermeister

Siegel



4. **Ziele und Konzepte aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht**

Nachfolgend werden die Ziele und Konzepte zu den einzelnen Planungsthemen, als Grundlage und Vorgabe für die Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan erläutert.

Als Untergliederungspunkte werden jeweils die Bezüge zu einzelnen Festsetzung und Hinweisen aus dem B-Plan angegeben.

4.1 **Bebauungskonzept - Baustruktur**

A. 1 Art der baulichen Nutzung

Es wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt, da sich das Grundstück für das Wohnhaus inmitten von MI- Flächen und unweit der südlich liegenden GE-Fläche der Fa. Lechner befindet. Aufgrund der Form des Grundstückes wäre eine anderweitige Nutzung mit Gebäuden wie Gewerbe oder Handwerk kaum bis gar nicht möglich.

A. 2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ / GFZ Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl orientiert sich am tatsächlichen Bedarf im Grundstück und liegen damit noch unterhalb der für Wohngebiete vorgeschlagenen Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung § 17 Abs. 1 BauNVO.

A. 2 Geschossigkeit - Gebäudekubaturen - Firsthöhen

B. §5 Baugestaltung Die Festsetzungen zu Gebäudekubaturen werden durch ein Zusammenwirken der Festsetzungen zur Geschossigkeit, den Firsthöhen sowie den Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen festgesetzt und begrenzt.

Die Einbindung und Festlegung passender Baukörpergrößen und Baukörpergestaltung hat dabei hohe Priorität.

Ziel der Festsetzungen für das Erscheinungsbild des Gebäudes (Dachform, Geschossigkeit, Dachfarbe, Dachneigung) war eine möglichst gute Einbindung in die Lage zwischen den bestehenden Wohnanwesen in Kombination mit der geringen Grundstücksbreite.

Geschossigkeit Die Geschossigkeit wird auf das in der Umgebungsbebauung festgesetzte Maß von 1 Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss festgesetzt.

Kniestock Festsetzungen zum Kniestock werden nicht separat getroffen, sie ergeben sich über die festgesetzte maximale Traufhöhe.

Firsthöhe Im bisherigen Bebauungsplan sind keine Firsthöhen festgesetzt. Sie ergibt sich aus den zulässigen Dachneigungen mit der zulässigen Traufhöhe. Durch die Festlegung der Firsthöhe wird die Orientierung an der vorhandenen Umgebungsbebauung bezogen auf die Gebäudehöhen festgelegt.

Traufhöhe Die maximal zulässige Firsthöhe wird um 0,50 m höher festgesetzt als im ursprünglichen Bebauungsplan. Dies geschieht zur besseren Nutzbarkeit der Räume im Dachgeschoss, da das Baufeld aufgrund der geringen Breite des Grundstückes schmal ist.

Im Falle eines begrüntes Flachdaches als Dachform erfolgt eine abweichende Festsetzung der Attikahöhe vom 3,20 m.

EG-FFH-Festsetzung Eine Festlegung der Erschließungsgeschossfertigfußbodenhöhe im Rahmen eines Abweichungsspektrums erfolgt wie im ursprünglichen Bebauungsplan auch auf die bestehende Geländehöhe.

Im Zusammenhang mit den festgesetzten Firsthöhen wird damit die Gesamthöhenentwicklung der Gebäude festgelegt.

Dächer Die bisher zulässigen Dachformen Satteldach und Walmdach wurden übernommen. Sie werden durch versetztes Pultdach und begrüntes Flachdach als moderne Dachformen ergänzt.

Die bisherigen Vorschriften für die Deckungsmaterialien und -farben bleiben bestehen. Sie werden durch rote Dachfarben als hellere Deckung ergänzt. Helle Flächen heizen sich nicht so stark auf wie dunkle und sind deshalb im Kampf gegen den Klimawandel zu bevorzugen.

Die bisherigen Vorschriften für Dachgauben und Dachüberstände werden beibehalten.

B. 3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Bauweise Aufgrund der Grundstücksgröße und der Baufeldgröße ist nur eine offene Bebauung möglich.

Baugrenzen Im Vorhabensgebiet wird durch die Ausweisung der Baugrenzen eine optimale Ausnutzung der Grundstücke und gleichzeitig Raum für eine Eingrünung ermöglicht.

Einzelhaus Aufgrund der Größe des Baufelds kann nur ein Einzelhaus errichtet werden.

Abstandsflächen Für die Abstandsfläche zur Westgrenze wird ein abweichendes Abstandsflächenregime festgesetzt. Dies ist aufgrund der Grundstücksform wichtig. Ansonsten wäre nur ein Haus mit ca. 7,30 m breite möglich.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes können die festgesetzten Baugrenzen bebaut werden, auch wenn dies nach BayBO aufgrund der Abstandsflächenregelung nicht möglich wäre.

4.2 Grünflächen

A. 9 Grünflächen

Private Grünflächen Als private Grünfläche wird der nördliche Grundstücksteil mit ca. 486 m² ausgewiesen. Die Fläche bleibt in ihrem Bestand erhalten, wird gesichert und dient der Aufnahme von Pflanzbindungen und Ersatzpflanzungen von zu versetzenden bzw. entfallenden Bäumen.

4.3 Wasserflächen

A. 10 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses

Oberflächenwasser Eine Benachteiligung tiefer liegender Grundstücke durch die geplante Bebauung darf nicht erfolgen. Da das Grundstück nach Süden hin abfällt, ist eine kontrollierte Entwässerung in die vorhandenen Einrichtungen unproblematisch zu erreichen. Zudem sind für befestigte Flächen nur versickerungsfähige Beläge zulässig.

Regenwasserrückhaltung

Der Bau einer Zisterne, wenn möglich einer Retentionszisterne, ansonsten einer normalen Regenwasserzisterne wird nun vorgeschrieben. Diese Festsetzung dient dazu, Trinkwasser zu sparen und beispielsweise für die Bewässerung des Garten, die Toilettenspülung u.a. das Niederschlagswasser zu verwenden.

4.4 Ökologische und gestalterische Ziele der Grünordnung**A. 13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft****Klimaschutz**

Mit den bereits erfolgten Pflanzungen in den bestehenden Grundstücken wurde eine gute Ein- und Durchgrünung des gesamten Baugebietes erreicht. Diese soll im Änderungsbereich weitergeführt und noch verstärkt werden.

Um dem Kampf gegen den Klimawandel Rechnung zu tragen, werden auf den Baugrundstücken Festsetzungen zur Pflanzung von Obstbäumen getroffen. Diese helfen, das Mikroklima im Sommer kühler zu halten.

Baumerhaltung

Die bei der Bestandserfassung erfassten schützenswerten Bäume werden durch Planzeichen markiert und sind langfristig zu erhalten (Bewertungsliste siehe unter Punkt 3).

Bäume er- oder versetzen

Für die beiden markierten Bäume, die entfallen oder verpflanzt werden müssen, muss eine Ersatzpflanzung, orientiert an der Bewertung der bestehenden Gehölze, vorgenommen werden.

Obstbäume anpflanzen

Zur Ergänzung des vorhandenen Bestandes und zur Aufwertung der ökologischen Situation werden Neupflanzungen von Obstbäumen innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzt.

Durch die „Liste empfohlener Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken soll gewährleistet werden, dass bei Neupflanzungen zum Standort passende Arten gepflanzt werden. So wird eine dauerhafte Durchgrünung gewährleistet. Im ursprünglichen Bebauungsplan waren zwar für die Ränder des gesamten Geltungsbereiches Pflanzbindungen, aber keine Pflanzlisten enthalten. Pflanzgebote für die innen liegenden Grundstücke haben ebenfalls nicht existiert.

Mit den Festsetzungen wird eine Mindestdurchgrünung des Gesamtbaugbietes gewährleistet, sie sind zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.

Festgesetzte Bäume aus Pflanzbindungen können mit zu versetzenden oder zu ersetzenden Bäumen verrechnet werden, sodass beide Regelungen sich ergänzen, nicht addieren.

4.5 Darstellung, Abgrenzung und Gliederung des Baugebietes

A. 15 Sonstige Planzeichen sowie

B. § 7 Garagen und Nebengebäude

Geltungsbereich Bei den sonstigen Planzeichen wird die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches festgesetzt.

Nebenanlagen Für die Errichtung von Nebenanlagen wurde unweit der Grundstückszufahrt eine Fläche vorgesehen. Gemäß den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes sind in diesem Bereich dann alle Garagen und sonstigen Nebengebäude in einem Baukörper zusammenzufassen. Also beispielsweise auch die Unterbringung der Müll- und Wertstofftonnen.

Lediglich Gartenlauben sind davon ausgenommen und dürfen auch außerhalb der Baugrenzen und der Fläche für Nebenanlagen in der maximal beschriebenen Größe errichtet werden.

4.6 Bauordnung, Gebäudegestaltung, Grundstücksgestaltung

B. Änderung der textlichen Festsetzungen

Grundlage für die unter B. angeführten Festsetzungen ist zunächst der Bebauungsplan Nr. 2 „Rosenhof“ in seiner ursprünglichen Form.

Dabei werden, bezogen auf die im Bebauungsplan angeführten, Festsetzungen mit den §§ 1-8 jeweils nur die Abweichungen oder Änderungen angeführt, die sich aus dieser 7. Änderung des Bebauungsplanes für den Änderungsbereich ergeben.

Festsetzungen, die aus dem ursprünglichen Bebauungsplan für den nun geänderten Bebauungsplanbereich nicht zutreffen, werden aufgehoben.

Dazu werden nur noch die Punkte angesprochen, die sich geändert haben, bzw. ergänzt wurden.

§ 6 Gestaltung der Grundstücke, Umweltschutz

Bei den Zäunen waren bisher Zaunsockel und Mauern von bis zu 30 cm zulässig. Dieser Satz wurde nun gestrichen. Zusätzlich muss die Zaununterkante mind. 10 cm über der Geländeoberkante liegen, um eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger wie Igel zu gewährleisten.

Die Absätze 2 und 3 werden wegen Irrelevanz für das Gebiet der Änderung aufgehoben.

Absatz 4 bleibt unverändert erhalten. Allerdings kann das im ursprünglichen Bebauungsplan genutzte Planzeichen aufgrund der geringen Breite der Grundstückszufahrt nicht dargestellt werden. Die Festsetzung gilt jedoch weiterhin unverändert.

4.7 Ergänzende Bauordnungsrechtliche Vorschriften, die im ursprünglichen Bebauungsplan nicht enthalten waren

Sonnenkollektoren Es gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung. Zusätzliche, drüber hinaus gehende Festsetzungen sind nicht notwendig.

Versickerungsfähige Beläge

Bei der Errichtung der Stellplätze und anderer untergeordneter Flächen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig, die auch einen entsprechenden Beitrag zur Versickerung und Grundwasserneubildung leisten können.

Steingärten, Kies- und Schotterflächen

Um eine weitere Versiegelung zu vermeiden, sowie die Neubildung von Grundwasser zu ermöglichen, ist die Anlage von Steingärten sowie reinen Kies- und Schotterflächen untersagt. Dies betrifft nicht die ggf. notwendigen Kiestraufen entlang der Gebäude.

4.8 D. Hinweise

Unter diesem Punkt sind die Planzeichen erläutert, welche die im Bebauungsplan zur Beurteilung der Gesamtmaßnahme notwendigen planerischen Vorgaben und Festlegungen darstellen. Sie sollen zu einem besseren Verständnis der Planungsvorgaben beitragen.

4.9 E. Ergänzende Hinweise, die im ursprünglichen Bebauungsplan nicht enthalten waren

E. 1 Umgang mit Oberflächenwasser

Die Vorgaben zum Umgang mit Oberflächenwasser sollen der Zielsetzung einer Entlastung der Vorflut und der Bäche von anfallendem Oberflächenwasser dienen. Oberflächenwasser soll möglichst auf dem Grundstück zurückgehalten und dem Grundwasser zugeführt werden.

E. 2 Schutz gegen drückendes Wasser

Der Schutz vor drückendem Wasser beim Kellerausbau wird als Hinweis empfohlen.

E. 3 Archäologische Funde

Der Schutz und die Bewahrung von Denkmälern und besonders Bodendenkmälern als Erinnerung und geschichtliches Zeugnis ist ein wichtiges Anliegen der Denkmalpflege und auch unserer Gesellschaft.

Mit dem Hinweis auf die Vorgehensweise bei Verdachtsfällen können die Bauherren, falls notwendig, die richtigen Schritte dazu einleiten.

E. 4 Baustoffe

Der Hinweis auf Vermeidung von Baustoffen, die die Umwelt und die Gesundheit schädigen erfolgt zur Umweltvorsorge und besonders auch zum Schutz für die Menschen als zukünftigen Nutzer der Anlagen.

E. 5 Oberboden

Oberboden ist ein wichtiges Gut zur Erhaltung und Bewahrung unserer Landschaft und Ortslagen als Lebensraum. Besonders wichtig sind auch die Wiederverwendung und der korrekte Umgang mit Oberboden bei Bauarbeiten. Darauf wird im Hinweis mit Angabe der zutreffenden DIN-Norm hingewiesen.

- E. 6 Beleuchtung** Die Einschränkung der Beleuchtung in den Baugrundstücken dient dem Kampf gegen die Lichtverschmutzung der Siedlungsbereiche zugunsten von Flora und Fauna.
- E. 7 Rückstauklappe** Der Hinweis zur Rückstauklappe wurde mit aufgenommen, weil sich aus den Erfahrungen der letzten Jahre gezeigt hat, dass eine solche Vorrichtung für dieses Baugebiet durch den Klimawandel notwendig geworden ist.
- E. 8 Erschließung** Aufgrund bekannter knapper Kapazitäten der Kanalisation in diesem Bereich ist eine Prüfung vorab notwendig.

5. Planverwirklichung

Da es sich um ein privates Bauvorhaben, kann hierzu keine Aussage getroffen werden.

5.1 Kostenschätzung

Für die Erschließung fallen für die Gemeinde keine Kosten an, da das Grundstück in Privatbesitz ist und die privaten Eigentümer die Erschließungskosten tragen müssen.

Die Erstellung der Änderung des Bebauungsplanes wird durch die privaten Eigentümer getragen.

O:\PROJEKTE\UEHLFELD\BP-7Änd Rosenhof Flohr 2025\Begründung\2026-06-25 Entwurf 7ÄBP-Begr UEH Rosenhof.tmdx