



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- § 1 Geltungsbereich

Für das Änderungsgebiet, umfassend die Flurstück-Nr. 1131Fl., 527, 528b, 5352, 5361Fl., 5371Fl., 538, 539, 5401Fl., 5411Fl., 5421Fl., 5431Fl., 54311Fl., 5441Fl. der Gemarkung Gremsdorf gilt die von Architekturbüro Ruhmann, Buch 52, 91350 Gremsdorf ausgearbeitete Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 08.10.2010, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen dem Bebauungsplan bildet.
- § 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Baugebiet wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- § 3 Maß der baulichen Nutzung

Es gelten, abweichend vom § 17 Abs. 1 BauNVO folgende Höchstwerte:

 - 3.1 Allgemeines Wohngebiet Bereich A

I+D: GRZ (Grundflächenzahl) 0,3
GFZ (Geschossflächenzahl) 0,5
 - 3.2 Allgemeines Wohngebiet Bereich B

I: GRZ (Grundflächenzahl) 0,3
GFZ (Geschossflächenzahl) 0,6
 - 3.3 Allgemeines Wohngebiet Bereich C

I: GRZ (Grundflächenzahl) 0,6
GFZ (Geschossflächenzahl) 1,2
- § 4 Vollgeschosse

Zulässig sind (als Obergrenze):

 - 4.1 Allgemeines Wohngebiet Bereich A: I (Erd- und Dachgeschoss)
 - 4.2 Allgemeines Wohngebiet Bereich B: I (Erd- und Obergeschoss)
 - 4.3 Allgemeines Wohngebiet Bereich C: I (Erd- und Obergeschoss)
- § 5 Bauweise

5.1 Im "Geltungsbereich" gilt folgende Bauweise:

 - 5.1.1 Bereich A und B

Es sind nach Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung nur Einzelhäuser zulässig. Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt.
 - 5.1.2 Bereich C

Es ist nach Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung nur geschlossene Bebauung zulässig.
 - 5.2 Einpassen ins Gelände

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 50 cm über der mittleren Straßenoberkante liegen.
 - 5.3 Garagen

Garagen und Nebengebäude i.S.d. Art. 7, Abs. 5 BayBO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.
 - 5.3.2 Garagen sind giebelständig an der Grenze zulässig.
 - 5.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO).
- § 6 Dach

6.1 Im Wohnbereich A gelten folgende Dachformen:

Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt: Wohnhaus 40° bis 48°; Garage 40° bis 48°
Es wird Satteldach vorgeschrieben. Dies gilt auch für die Garagen.
Kniestocke max. 50 cm bis UK Fußplatte.
Abwalmungen werden ausgeschlossen. Krüppelwalm ist möglich.
Dachgauben sind zulässig. Fledermaus- und negative Dachgauben werden ausgeschlossen.
Gauben dürfen 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
Satteldachüberstand Ortsgang max. bis 35 cm.
Dachendeckung: Ziegel oder Dachsteine (Form: Falz oder Riber), Farbton rot.

6.2 Im Wohnbereich B gelten folgende Dachformen:

Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt: Wohnhaus 17° bis 30°; Dachendeckung: Ziegel oder Dachsteine (Form: Falz oder Riber), Farbton rot.
Im Wohnbereich B sind auch die Dachformen des Wohnbereichs A in Verbindung mit erdgeschossiger Bebauung (= I+D) zulässig.

- § 7 Einfriedung

Bei Garagenanfahrrufen wird ein Stauraubereich von mindestens 5 m auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben. Der Stauraubereich darf nicht eingefriedet werden.
- § 8 Nicht überbaubare und unbebaute Flächen

Alle Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen.
Garagenanfahrrufen und Gehwege auf den Grundstücken sind so anzulegen, dass der Niederschlag versickern kann.

- § 9 Auflagen naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

9.1 Anpflanzung von Einzelbäumen im Baugebiet
Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationsdecke nach DIN 18915 und der Pflanzung gem. DIN 18916.
Anpflanzung von Hochstammblumen mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20.
Versenkung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe.
Fertigstellungs- und Entwicklungsphase: 4 Jahre.

9.2 Laut Nachweis naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sind für die Eingrifflichen Ausgleichsflächen von 12.801 m² erforderlich.
Im Gebiet des Änderungsgebietes ist eine Randbegrenzung mit Einzelbäumen und Heckenstrukturen anzulegen, Größe 1.758 m². Die Ausgleichsflächen werden auf Flummer 523 und 525 der Gemarkung Gremsdorf im Bereich der Regenrückhaltebecken hergestellt. Siehe hierzu Anhang 5 und 6.1 der Begründung und den landschaftspflegerischen Begleitplan des Instituts für Vegetationskunde und Landschaftsökologie IVL vom September 2006.

| | | |
|---|---------|----------------------|
| Umwidmung Ackerfläche in Wohngebiet GRZ 0,3 | Prozent | Ausgleichsfläche |
| Eingriffliche Fläche | 20% | 5.370 m ² |
| 26.852 m ² | | |
| Umwidmung Waldfläche und Brachland in Wohngebiet GRZ 0,3 | Prozent | Ausgleichsfläche |
| Eingriffliche Fläche | 50% | 1.557 m ² |
| 3.114 m ² | | |
| Umwidmung Ackerfläche in Wohngebiet GRZ 0,6 | Prozent | Ausgleichsfläche |
| Eingriffliche Fläche | 30% | 1.436 m ² |
| 4.786 m ² | | |
| Umwidmung Waldfläche in Wohngebiet GRZ 0,6 | Prozent | Ausgleichsfläche |
| Eingriffliche Fläche | 80% | 54 m ² |
| 68 m ² | | |
| Öffentliche Verkehrsfläche (Mehrversiegelung B1u 49 % Pflaster 51%) | Prozent | Ausgleichsfläche |
| Eingriffliche Fläche | 60% | 3.702 m ² |
| 6.170 m ² | | |
| Öffentliche Verkehrsfläche (Mehrversiegelung B1u 49 % Pflaster 51%) | Prozent | Ausgleichsfläche |
| Eingriffliche Fläche | 100% | 681 m ² |
| 681 m ² | | |
- § 10 Auflagen Artenschutz u. FFH-Verträglichkeit

10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

 - M1 Abschirmung durch Eingrünung (öffentliche Grünflächen)
Das neue Wohngebiet wird nach Süden und Westen durch eine mindestens 5 m breite und 4 m hohe, naturnahe, domstrauhereiche (Baum-)Heckeneingrünung abgegrenzt.
Nach Westen ist eine umfangreichere Bepflanzung zur Gestaltung eines Grüngürtels von ca. 20 m vorgesehen. Für Pflanzungen wird nur standortgerechtes, heimisches (möglichst autochthones) Pflanzmaterial verwendet (z. B. Schlehe, Weißdorn, Hundrose, Hasel, Hartweige, Hainbuche, Winterlinde).
Eine weitere niedrigwüchsige Heckenanlage (maximal 4 m hoch, Mindestbreite 5 m) wird als Sichtschuttpflanzung auf Erdausbau am N-Rand des NSG, im Süden der Fl.-Nr. 544 angelegt.
 - M2 Wegsperrungen und Wegerückbau
a) Der westlich vom geplanten Wohngebiet nach Süden abweigende, schotterbefestigte Feldweg wird soweit wie möglich zu einem landschaftstypischen Zufahrtsweg rückgebaut.
b) Der am NO-Rand des NSG von der Bechhofer Straße nach Westen ins Gebiet führende, unbefestigte landwirtschaftliche Betriebsweg wird für Besucher gesperrt und nicht ausgebaut.
 - M3 Informations- und Öffentlichkeitsarbeit
durch Aufforderungsschilder zur Verhaltensbeeinflussung von Hundehaltern („Bitte nehmen Sie Ihren Hund an die Leine! Störungsempfindliche Vögel!“).
Aufklärung: Künftige Bauherren im Wohngebiet werden bereits bei der Unterzeichnung ihres Kaufvertrages schriftlich auf das aus Vogelschutzgründen ganzjährig geltende Betretungsverbot im Naturschutzgebiet hingewiesen und durch ein Falblatt über die Hintergründe informiert.
Anbringung einer Info-Tafel zur Besucherinformation über die Schutzgüter und um Akzeptanz für Regelungen zu fördern (Wege nicht verlassen, Hunde an die Leine, kein Eislaufen usw.).
 - M4 Besucherlenkung
Klare Ausweisung und Kennzeichnung der unkritischen Rundwege 1, 2 und 3 im Umfeld des Naturschutzgebietes.
 - M5 Einflussnahme auf die Dampfpflege (Zugänglichkeit des Gebietes)
Die bereits geltende Verordnung zum Naturschutzgebiet wird durch direkte Kontaktaufnahme und Aufklärung der Nutzungsberechtigten durch die Gemeinde Gremsdorf in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde stärker durchgesetzt. Danach ist eine im Rahmen der Bewirtschaftung der Teiche erforderliche Mahd der Weiderräume i. d. R. erst ab September möglich (es gilt die Verordnung zum Naturschutzgebiet).
 - M6 Unterstützung der Naturschutzarbeit
durch Sicherstellung der Wirksamkeit des Besucherlenkungs-konzeptes. Hierzu werden vorgesehene Beschilderungen sowie Info-Tafeln und Schilder installiert und unterhalten.
Falblätter zur Besucherlenkung und Information werden öffentlich ausgelegt und künftigen Bauherren und Bewohnern zugänglich gemacht. Das Betretungsverbot/Verbot winterlichen Eislaufens im Naturschutzgebiet wird durch Kontrollbegehungen durchgesetzt.
 - M7 Minimierung von Lichtemissionen nach Süden
durch einen zurückhaltenden Einsatz und zielgenaue Justierung der Lampen sowie Verwendung besonders sparsamer, im kurzwelligen Spektrum wenig emittierende Leuchtmittel (Gelblicht-Lampen) im neuen Wohngebiet. Darüber hinaus vereinbart die Gemeinde mit der am südlichen Ortsrand von Gremsdorf angesiedelten Firma IMO die Neujustierung der Beleuchtungsanlagen und den weitgehenden, sukzessiven Ersatz der aktuellen Leuchtmittel durch Gelblicht-Lampen. Hierdurch werden starke bestehende Lichtemissionen nach Süden (in Richtung Bucher Weiher und NSG Krausenbecken) minimiert.
 - M8 Minimierung der Umleitung von Oberflächenabfluss aus dem Eingriffsraum
Soweit ohne Bedarf zur Anlage eines weiteren Wasserrückhaltebeckens südwestlich vom Eingriffsraum möglich, wird der Westrand des Eingriffsraumes über das bestehende Grabensystem nach SW ins Naturschutzgebiet entwässert.

Festsetzung durch Planzeichen

Bebauung

- WA: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15
- A: Allgemeines Wohngebiet
- 0,5: zulässige Geschossflächenzahl (Höchstwert)
- 0,3: zulässige Grundflächenzahl (Höchstwert)
- I+D: Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- E: nur Einzelhäuser zulässig
- g: geschlossene Bebauung
- : vorgeschriebene Haupt-Firstrichtung
- : Baugrenze
- : Straßenverkehrsfläche mit Bitumenbelag
- : Straßenverkehrsfläche mit Pflasterbelag
- : Öffentlicher Feldweg
- : Straßenbegrenzungslinien
- ▼: Einfahrt
- St: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Ga: Garage
- : Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Definition der Nutzungsschablone

Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet)

Grundflächenzahl GRZ

Art der Bebauung (Einzelhäuser)

Baubeschränkungsgrenze an übergeordneten Straßen (Trasse Umgehungsstraße)

Bauverbotsgrenze an übergeordneten Straßen (Trasse Umgehungsstraße)

Lärmschutz gemäß Bericht Nr. 9263. 2 (siehe § 10 der Festsetzungen durch Text)

Festsetzung durch Planzeichen

Grünordnung

- Öffentliche Grünflächen
- Bäume zu pflanzen
- Sträucher zu pflanzen
- zu erhaltender Baum
- zu erhaltende Sträucher

Hinweise durch Planzeichen

- geplante Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Flurstücksnummer
- Höhenlinie 278,75 m ü. NN
- Wasserpumpstation
- Elektro-MS-Kabel
- Elektro-NS-Kabel
- Elektro-SB-Kabel

VERFAHRENSVERMERKE

- M9 Bauleitplanung

Durchführung der für die Baumaßnahme erforderlichen Baumaßnahmen im Nordosten des Eingriffsraumes im September/Oktober (d. h. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit und in einem Zeitraum größtmöglicher Selbstständigkeit der Fledermäuse). Sonstige Gehölzgruppen (Straucher, Jungbäume) sind darüber hinaus im weiteren Zeitraum 1.9 bis 1.3 möglich. Offenlandflächen sind vor Baubeginn und außerhalb der Brutzeit (1.3 bis 31.8) zu mulchen. Diese Maßnahmen im Offenland kann unterbleiben, falls Baubeginn erst ab 1.9. eines Jahres erfolgt.
- 10.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 42 Abs. 5 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden nach im Vorfeld der geplanten Eingriffe durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Da die einzelnen Maßnahmen ihre Funktion zum Eingriffzeitpunkt bereits erfüllen können müssen, ist deren Umsetzung i. d. R. vor Beginn des Eingriffes zu realisieren. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

 - CEF1 Anrechnung der im Jahr 2008 als Ausgleichsmaßnahme erfolgten Anlage zweier ausgedehnter, temporär wasserführender Regenrückhaltebecken mit naturnaher Verlandungsentwicklung auf ehemaligem Fettweizen-Standort südöstlich vom Eingriffsraum.
 - CEF2 Neuschaffung optimaler Habitatstrukturen auf Fl.-Nr. 233 der Gemarkung Bucher Weiher sowie für Flederhe und als Landhabitat für die Knoblauchschilder auf ca. 0,25 ha. Aufgrund der Kullensanierung durch Rebhuhn und Feldlerche muss ein Mindestabstand von 30 m zu Waldrändern oder ähnlichen vertikalen Strukturen eingehalten werden. Sofortmaßnahmen auf der Fläche umfassen (nach vor Beginn der ersten Bauaktivitäten):
 - a) Aufräumen von mind. 2 deckungsbedingenden Erdwällen von 30-40 cm Höhe mittels tiefer Pflugschur entlang der Längsseiten der Fläche (sofort wirksame Deckungsstruktur).
 - b) Anlage von niedrigwüchsigen, ca. 5 m breiten, nahrungs- und deckungsbedingenden Hecken aus heimischen Domsträuchern (Schlehe, Weißdorn, Hundsrose) auf einer Fläche von 50 bis 100 m² (nicht anzulegen, falls Lage der Kompensationsfläche in Wiesentübler-Bereich)
 - c) Anlage zweier Wildkraut- bzw. Brachstreifen von je ca. 1200m². Diese sollen abwechselnd alle 2 Jahre im Spätsommer umgebrochen und der spontanen Wiederbegrünung mit Ackerwildkräutern überlassen werden (es kann auch eine für das Rebhuhn günstige „Lebensraum Brache-Mischung“ gesät werden, kein Dünge- oder Pestizidsatz).
 - CEF3 Gruppenweises Anbringen von 6 Fledermaus-Flachkästen am Rand ost- oder südwestlicher oder Gebäudefläche in ortsnahe Umgebung (bzw. im Wirkung) als Quartiermöglichkeit für Spaltenquartiere besiedelnde Arten. Die Kästen sollten zu je 2 beleuchtet an Bäumen angebracht werden und müssen einen freien An- und Abflug erlauben (Mindesthöhe 3 m). Eine regelmäßige Säuberung der Kästen ist bei Flachkästen nicht erforderlich.
 - CEF4 Neuschaffung und langfristige Pflege bedeutender Nahrungs-habitate sowie von Bruthabitat bodenbrütender Röhrichtbewohner (insbes. Schilfrohrsänger, Wasserralle und Blaukehlchen, Nahrungs habitat für Purpurreiher und Rohrdommel) und Amphibien durch Entwicklung auf Fl.Nr. 1017 und Neuanlage auf Fl.Nr. 543/2 und 543/3 der Gemarkung Gremsdorf von je ca. 300m² Fläche, davon ca. 1100 m² Wasserfläche.

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.11.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Wohngebiet Bechhofer Straße" beschlossen. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 788 am 22.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 07.11.2008 hat in der Zeit vom 08.12.2008 bis 08.01.2009 stattgefunden (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 788 am 22.11.2008).

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.05.2009, 21.01.2010 und 12.08.2010 zum Entwurf des Planes mit Begründung beteiligt worden.

4. Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.05.2009, 21.01.2010 und 12.08.2010 zum Entwurf des Planes mit Begründung beteiligt worden.

5.1 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Planes mit Begründung in der Fassung vom 08.05.2009 wurde gemäß Beschluss vom 08.05.2009 wurde in der Zeit vom 02.06.09 bis 02.07.09 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum ersten Mal öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 801 vom 23.05.2009).

5.2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Planes mit Begründung in der Fassung vom 11.01.2010 wurde gemäß Beschluss vom 11.01.2010 wurde in der Zeit vom 01.02.10 bis 01.03.10 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 818 vom 16.01.2010).

5.3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Planes mit Begründung in der Fassung vom 02.08.2010 wurde gemäß Beschluss vom 02.08.2010 wurde in der Zeit vom 23.08.10 bis 23.09.10 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum dritten Mal öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 833 vom 14.08.2010).

6. Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 08.10.2010 den Plan mit Begründung in der Fassung vom 08.10.2010 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gremsdorf, den 08.10.2010
Kleetz
1. Bürgermeister

Gremsdorf, den 08.10.2010
Kleetz
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 15
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"WOHNGEBIET BECHHOFFER STRASSE"
M 1 : 1000
GEMEINDE GREMSDORF
LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT