


GEMEINDE GEORGENSGMÜND – BAHNHOFSTRASSE 4
91166 GEORGENSGMÜND
TEL.: 09172/703-0, FAX: 09172/703-50,
E-MAIL: info@georgensgmuend.de



SATZUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

NR. 41 „Obere Lerch IV“

Georgensgmünd

Vorentwurf Stand 27.10.2021

GEMEINDE GEORGENSGMÜND
LANDKREIS ROTH

Die Gemeinde Georgensgmünd erlässt als Satzung auf der Grundlage des Beschlusses des Gemeinderats vom XX.XX.202X und aufgrund des §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung,

den mit Bekanntmachung vom XX.XX.202X rechtverbindlich gewordenen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Georgensgmünd Nr. 41 „Obere Lerch IV“

Der Bebauungsplan besteht aus der Satzung und dem Planblatt der Gemeinde Georgensgmünd in der zuletzt **geänderten Fassung vom 27.10.2021**.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt. Als Anlage zur Begründung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Biologischen Büro Dr. Brunner, Schwabach, vom 31.07.2021 beigefügt.

INHALTSVERZEICHNIS

Textliche Festsetzungen:

1. Geltungsbereich	5
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	
2.1. Art der baulichen Nutzung	5
2.2. Maß der baulichen Nutzung	5
2.3. Bauweise.....	5
2.4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
2.5. Stellplätze und Garagen.....	5
3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
3.1. Baugestaltung.....	5
3.2. Fassadengestaltung.....	6
3.3. Höhenlage der Gebäude.....	6
3.4. Einfriedungen.....	6
3.5. Wertstoffsammlung, Abfallentsorgung.....	6
3.6. Werbeanlagen.....	6
3.7. Flächenbefestigungen.....	6
3.8. Oberflächen- und Dachentwässerung.....	7
3.9. Leitungen.....	7
4. Grünflächen.....	
4.1 Öffentliche Grünflächen.....	7
4.2 Private Grünflächen.....	7
4.3 Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen.....	7
4.4 Pflanzgebote auf privaten Grünflächen.....	7
5. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz.....	8
5.1 Flächen und Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches.....	8
5.2 Flächen und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches.....	9

5.3	Vermeidungsmaßnahmen.....	9
6.	Vollzug der grünordnerischen Maßnahmen.....	10
7.	Empfehlungen und Hinweise.....	10
8.1	Regenwassernutzung.....	10
8.2	Fassadenbegrünung.....	10
8.3	Dachbegrünung.....	11
8.	Inkrafttreten.....	11

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 „Obere Lerch IV“ umfasst rund 2,15 ha und beinhaltet die Fl.Nrn. 392 und Teilflächen der Fl.Nrn. 394, 396, 397 und 405/2, Gkg. Georgensgmünd.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet wird als „Gewerbegebiet“ (GE) im Sinne des § 8 der BauNVO festgesetzt.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausgeschlossen, ebenso Vergnügungsstätten aller Art.

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die GRZ beträgt im gesamten Planungsgebiet 0,8 und ist nach § 17 BauNVO am Höchstmaß für Gewerbegebiete orientiert.

Die festgesetzte Gebäudehöhe der baulichen Anlagen von max. 20,00 m ist auf die Höhe des geplanten Geländes bezogen.

2.3 BAUWEISE

Einzelgebäude und Gebäudegruppen sind zulässig, soweit sie die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten.

2.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die im Planblatt eingetragenen Baugrenzen definieren die Größe der bebaubaren Fläche. Die Berechnung der erforderlichen Abstandsflächen erfolgt davon unabhängig.

2.5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind innerhalb der Grundstücksgrenzen nach dem jeweiligen Bedarf anzuordnen. Stellplätze und Garagen sind nur außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen zulässig.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung“ der Gemeinde Georgensgmünd in der jeweils aktuellen Fassung.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 DACHGESTALTUNG

Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Neben Ziegel oder Betonsteindeckung sind als Dacheindeckung Folien-, Grün- oder Blechdächer zulässig. Aus Gewässerschutzgründen sind Eindeckungen aus elementarem, unbeschichtetem Metall nicht zulässig.

3.2 FASSADENGESTALTUNG

Für die Fassadengestaltung sind ausschließlich helle, gedeckte Farben zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fassadenmaterialien, welche naturbelassen, ohne deckende Oberflächenbehandlung, verarbeitet werden. Nicht zulässig sind Waschbetonfassaden, Fliesen und glasierte Fassadenplatten, und glänzende Putzoberflächen.

Kräftige Farbgebung ist zulässig für filigrane, gliedernde und akzentuierende Bauteile wie z. B. Fensterrahmen und Fensterflügel, leichte, vor die Fassade montierte bzw. gehängte Bauteile wie z. B. Vorrichtungen für Sonnenschutz und Fassadenmarkisen etc.

3.3 HÖHENEINSTELLUNG FÜR GEBÄUDE

Die Gebäudehöhe darf 20,00 m nicht überschreiten. Die Angabe zu der festgesetzten Gebäudehöhe bezieht sich auf die Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Erschließungsstraße. OK-FFB-EG darf im Mittel maximal 40 cm über OK der Erschließungsstraße bzw. des Erschließungsweges liegen.

3.4 EINFRIEDUNGEN

Zur freien Landschaft und den Nachbargrundstücken sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Die Errichtung von Mauerwerk, Beton- oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich ist unzulässig. Der freie Durchgang für Kleintiere muss gewährleistet bleiben. Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig. Zäune müssen einen ausreichenden Abstand zur Geländeoberkante aufweisen oder in Abständen von höchstens 10 m mit Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere versehen werden.

Zulässig sind Maschendrahtzäune, Holzlattenzäune und Stabgitterzäune oder vergleichbare Einfriedung

3.5 WERTSTOFFSAMMLUNG, ABFALLENTSORGUNG

Geeignete Einrichtungen für die Wertstoffsammlung und Abfallentsorgung sind im Rahmen der Genehmigungsplanung für Bauwerke entsprechend der spezifischen Erfordernisse nachzuweisen. Hierfür notwendig werdende bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten und dürfen vom öffentlichen Straßen- und Wegeraum nicht einsehbar sein.

3.6 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind im Rahmen der Genehmigungsplanung für Bauwerke, soweit erforderlich, den Genehmigungsbehörden zur Genehmigung vorzulegen. Sie müssen sich, ebenso wie alle anderen baulichen Anlagen, gestalterisch in das Umfeld einfügen.

3.7 FLÄCHENBEFESTIGUNGEN

Sofern nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Bodenversiegelung zwingend erforderlich ist, müssen Lagerflächen und Kraftfahrzeugstellplätze mit teildurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, Großfugiges Pflaster, durchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen, o. ä.) befestigt werden.

3.8 OBERFLÄCHEN- / DACHENTWÄSSERUNG

Das Oberflächen- und Dachflächenwasser soll auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und versickert werden (siehe auch 5.1).

Auf die Bestimmungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bezüglich der Einleitung von Dach- und Oberflächenniederschlagswasser in den Untergrund bzw. auf evtl. Erlaubnispflichten nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) wird hingewiesen.

Dem Eingabeplan ist ein Entwässerungsplan beizufügen.

3.9 LEITUNGEN

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung sind unterirdisch zu verlegen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Ver- und Entsorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

4. GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen, sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden entsprechend der Planzeichen festgesetzt. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind gem. den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote Bäume, Sträucher und sonstige Vegetationsbestände zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Grünstreifen dürfen für Zu- und Abfahrten unterbrochen werden.

4.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Entlang der Erschließungsstraße werden nach § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen zur Realisierung grünordnerischer Maßnahmen festgesetzt. Die Breite dieser Grünflächen bemisst sich nach den Eintragungen im Planblatt. Die Grünflächen werden durch die erforderlichen Grundstückszufahrten zu den privaten Grundstücken unterbrochen, jedoch ist jeweils mindestens 80 % der Grenzlänge, der an der jeweiligen Erschließungsstraße liegenden Baugrundstücke zu bepflanzen.

4.2 PFLANZGEBOTE AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

A6 (südliche Fläche) siehe 5.1
(3 m breiter Streifen nördlich der Erschließungsstraße)

4.3 PFLANZGEBOTE AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

A1 - 5 und A6 (westliche Fläche) siehe 5.1

5. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Sinne des § 1a, Abs. 3 BauGB Ausgleichsflächen festgesetzt.

5.1 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

A1 Zwergstrauch-Ginster-Heide (§30 BNatSchG)

In Zwergstrauch-Ginster-Heiden treten Stauden und Gräser in der Vegetationsdecke zurück. Preiselbeere und Heidekraut sowie Ginsterarten wie der Färberginster prägen den Lebensraum. Der Besenginster ist keine wertgebende Art. Zwischen den Zwergsträuchern können Rentierflechten oder Gabelzahnmoose gedeihen. Es finden sich aber auch offene Sandflächen oder Aufwuchs von Kiefern.

Die Verzahnung mit Sandmagerrasen und extensiv genutzten Wiesen sowie gestuften Waldrändern bietet ein besonders hohes Biodiversitäts-Potential.

A2 Hecke aus heimischen Gehölzen

Die Anlage der ca. 4m breiten Hecke erfolgt zur Eingrünung des Hauptgebäudes.

Die Sträucher werden in drei parallelen Reihen (Reihenabstand 1,5 m, Abstand in der Reihe 2 m) gepflanzt.

Dazwischen wird versetzt in der Mitte eine weitere Strauchreihe gesetzt.

Es ist Pflanzmaterial der Wuchsregion 5.1 zu verwenden (siehe Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 22.10.2013; Az.: 64a-U8654-1997/4-107 sowie Schreiben MLR Hinweise zum Vollzug §40 Abs. BNatSchG Seite 2-3 (Az62-8872.00)).

Folgende Arten können gepflanzt werden:

Berberis vulgaris	-	Berberitze
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Rosa canina	-	Hundsrose
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Salix caprea	-	Salweide
Prunus spinosa	-	Schlehe
Crataegus monogyna & laevigata	-	Weißdorn-Arten
Pyrus pyratser, Malus sylvestris	-	Wildobst

A3 Magerrasen (§30 BNatSchG)

In freien Landschaften gehören in Mittelfranken (Sand-) Magerrasen zu den artenreichsten Pflanzenbeständen. Es wird kein Humus auf den Flächen aufgebracht.

Stattdessen wird durch Sukzession und Ansaat von Magerrasenmischungen in ausreichender Intensität (Ansaatstärke: 3 g/m² bzw. 30 kg/ha) die Entwicklung gefördert.

Als Saatgut ist Regiosaatgut (z.B. Fa. Rieger-Hofmann: 05Mager-und Sandrasen, Produktionsraum 7 oder Heudrusch falls dieser greifbar) zu verwenden.

A4 Himmelsweiher (vegetationsarmes Kleingewässer)

Der Himmelsweiher ist ein vegetationsarmes Stillgewässer, das ausschließlich aus dem Oberflächenwasser der bebauten Fläche gespeist wird. Es kann daher in niederschlagsarmen Zeiten trockenfallen.

Die Ufer sind aus sandigem Material zu belassen. Eine lockere Initialbepflanzung kann mit folgenden Arten erfolgen:

z. B. Juncus conglomeratus & J. effusus	-	Binsen
Alisma plantago-aquatica	-	Froschlöffel
Sparganium erectum	-	Igelkolben
Acorus calamus	-	Kalmus

z.B. Carex gracilis & C. rostrata	-	Seggen
Iris pseudacorus	-	Sumpfschwertlilie
Typhus angustifolia & T. latifolia	-	Rohrkolben
Gyceria maxima	-	Wasserschwaden

A5 Blühwiese

Die Entwicklung einer artenreichem bzw. extensiv genutztem Blumenwiese wird durch einen Verzicht auf Düngung und sowie dem Aufbringen sandigen Oberbodens ermöglicht.

Als Saatgut ist Regiosaatgut (z.B. Fa. Rieger-Hofmann: 01 Blumenwiese, Produktionsraum 7 oder Heudrusch falls dieser greifbar) zu verwenden.

Die Wiese sollte zwei Mal pro Jahrgemäht werden (Mahd-Zeitpunkt: 1. Schnitt Mitte Juni, 2. Schnitt Mitte bis Ende September).

A6 Sandlebensräume

Sandlebensräume sind durch eine lückige Vegetationsdecke gekennzeichnet. Deshalb wird auf den Auftrag humösen Oberbodens verzichtet. Der Baumbestand im Wald wird aufgelichtet, um die Einstrahlung auf den Boden zu erhöhen. Ggf. wird auch die Vegetationsdecke aufgerissen.

Auf der Fläche wird Totholz (z. B. ausgegrabene Wurzelstöcke) angereichert. Steinhäufen als Rückzugsflächen für Zauneidechsen werden angelegt und offene Lockersande zur Eiablage der Zauneidechse eingebracht.

5.2 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN AUßERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

A7 Eichenwälder trockener Standorte (Waldumbauflächen der Ausgleichsmaßnahme A7 auf der Fl.Nr.: 854, Gemarkung Georgensgmünd)

Auf den sandigen Verwitterungen des Keupers bzw. auf Schwemmsanden (z. T. mit einer Flugsandüberdeckung) bilden Eichen-Birkenwälder (trockener, sauer-basenarmer Standorte -Quercion petraea) ein Element der Potentiellen Natürlichen Vegetation.

Hauptbaumart ist in der Region v. a. die Stiel-Eiche (Quercus robur). In lichten Beständen der Eichen-Birkenwälder stockt auch die Birke (Betula pendula). Auffällig sind die unterdurchschnittlichen Baumhöhen. Zum Artengrundstock des Eichenwalds bodensaurer Eichen-Birkenwald gehören z.B. Weiches Honiggras (Holcus mollis), Wiesen-Wachtelweizen (Melampyrum pratense), Weiße Hainsimse (Luzula luzuloides) oder Drahtschmiele (Deschampsia flexuosa).

Die Stieleiche kann als Sämling oder Wurzelware unter dem aufgelichteten Schirm der Kiefer eingebracht werden.

5.3 VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung 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. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **V 1** Erhaltung des Grünstreifens mit Graben an der Straße am Südrand des Bebauungsgebiets.
Dieser Grünstreifen stellt ein bedeutendes Rückzugshabitat für juvenile Kreuzkröten dar. Es ist darauf zu achten, dass durch entsprechende Pflege offene Sande langfristig vorhanden sind und die zwei Zufahrten des Geländes über den Grünstreifen mit entsprechenden Durchlässen versehen werden, die eine Durchwanderung für Kreuzkröten ermöglichen. Eine Biotopvernetzung zur freien Landschaft muss möglich sein.

- **V 2** Sicherung der Zauneidechsen-Habitate am Waldrand westlich der Baufläche, sowie Aufwertung der Zauneidechsen Habitate und Vernetzung der Lebensräume mit der freien Landschaft.
- **V 3** Erhaltung von Bäumen im westlichen Bereich des B-Plan-Gebiets.
- **V 4** Fortsetzung der Baumaßnahmen nachdem die Kreuzkröten die Metamorphose im Laichgewässer abgeschlossen haben (voraussichtlich Ende August).

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- **M 1** Nisthilfen für den Gartenrotschwanz
Zur Stabilisierung des Vorkommens des Gartenrotschwanzes sind an den entstehenden Gebäuden vier Nisthilfen anzubringen.
- **M 2** Anlage eines Reptilienmeilers
Zur Vermeidung des weiteren Verlustes von Zauneidechsen-Habitaten im Zuge der Baumaßnahmen ist ein Reptilienmeiler anzulegen. Am Waldrand westlich der Baufläche sind bereits Zauneidechsen-Habitate vorhanden.
Der Meiler hat die Dimension von 5m x 2m und wird mit einem sandigen Vorfeld mit den Ausmaßen 5m x 2,5m ergänzt. Die Sandfläche ist mit gewaschenem Sand herzustellen und regelmäßig durch Pflege offen zu halten.
- **M 3** Laichgewässer für die Kreuzkröte
Das im B-Plan vorgesehene Feuchtbiotop ist als Laichgewässer für die Kreuzkröte auszuführen. Dies ist gewährleistet, wenn neben einer Mindestwassermenge der Bewuchs durch Pflege lückig gehalten wird. Des Weiteren muss das Gewässer fischfrei bleiben. Eine Biotopvernetzung zu den sandigen Habitaten im Westen des Baugebiets muss gewährleistet werden.

6. VOLLZUG DER GRÜNORDNERISCHEN MASSNAHMEN

Die Realisierung der Grünflächen einschließlich Pflanzungen ist bis spätestens 2 Jahre nach Nutzungsaufnahme der baulichen Anlagen auszuführen.

7. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

7.1 REGENWASSERNUTZUNG

Die Nutzung und das Auffangen bzw. Sammeln des Dachflächenwassers zur Bewässerung von Grünflächen und für die Brauchwassernutzung wird empfohlen.

7.2 FASSADENBEGRÜNUNG

Mit der Empfehlung zur Begrünung ungegliederter, fensterloser Fassadenflächen wird die Eingrünung der geplanten baulichen Anlage angestrebt, soweit keine besonderen Bestimmungen der Produktion, wie z.B. die des Lebensmittelschutzgesetzes entgegenstehen. Bei einzelnen Baukörpern kann somit die Einbindung in Orts- und Landschaftsbild optimiert werden.

Für die Begrünung durch Kletterpflanzen geeignete Arten:

Aristolochia durior	-	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`	-	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia `Engelmannii`	-	Wilder Wein

7.3 DACHBEGRÜNUNG

Die Begrünung von Dachflächen, insbesondere von Flachdächern mit Gräsern und bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern wird empfohlen.

8. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Aufgestellt, Georgensgmünd den 27.10.2021

GEMEINDE GEORGENSGMÜND
Bauabteilung

Gemeinde Georgensgmünd, den XX.XX.2021

1. Bürgermeister, Ben Schwarz

.....