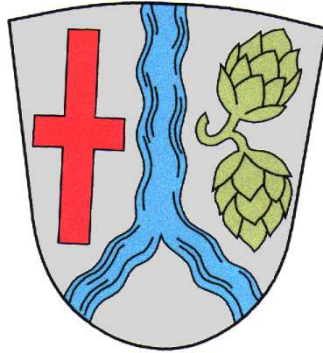


GEMEINDE GEORGENSGMÜND



BEBAUUNGSPLAN MÄBENBERG NR. 3
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
FÜR DAS GEBIET

„IM WEINHÖLZL 2“

IM ORTSTEIL MÄBENBERG

SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 07.11.2025

[Änderungen zum Vorentwurf i. d. f. vom 02.04.2025 in roter Schriftfarbe]

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Die Gemeinde Georgensgmünd im Landkreis Roth beschließt im Landkreis Roth beschließt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan Mäbenberg Nr. 3 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet

„Im Weinhözl 2“ im Ortsteil Mäbenberg

per Satzungsbeschluss am _____ .

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 329, 329/2, 330, **330/1 und 330/2** der Gemarkung Mäbenberg, Gemeinde Georgensgmünd, Landkreis Roth.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 0,35 ha. Es gilt die im Planblatt dargestellte Geltungsbereichsgrenze.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 02.04.2025 ausgearbeitete und letztmalig am _____ geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Georgensgmünd, _____

Friedrich Koch, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan Mäbenberg Nr. 3 „Im Weinhölzl 2“

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II).

1.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenze festgesetzt. Hauptgebäude und deren Anbauten dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der überbaubaren Flächen und an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

1.5 Stellplätze

Die Zahl der anzulegenden Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Georgensgmünd.

1.6 Niederschlagswasser

Das auf den privaten Verkehrs-, Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort innerhalb der Baugrundstücke bzw. auf der südlich angrenzenden Grünfläche über die belebte Bodenzone zu versickern (z. B. in Versickerungsmulden).

Bei der Versickerung auf dem Grundstück sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu beachten.

1.7 Flächenbefestigungen

Für die Befestigung von Einfahrten, Hofflächen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässige, d. h. versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z. B. wassergebundene Decke, Rasen- oder Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, etc.).

1.8 Sammelstandort für Abfallbehälter

Die künftigen Bewohner des Baugebiets müssen ihre Abfall- und Wertstoffsammelbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung auf der im Planblatt gekennzeichneten Fläche bereitstellen (Sammelstandort für Abfallbehälter am Tag der Abholung).

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 First- und Wandhöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt für Satteldächer 9,00 m und für Pultdächer 7,00 m.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,50 m.

Bezugspunkt für die Ermittlung der First- und Wandhöhe ist der höchste Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der anliegenden natürlichen Geländeoberfläche.

Die Wandhöhe ist gemäß BayBO definiert als das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.2 Dächer

2.2.1 Dachform und -neigung

Für Wohngebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Für Betriebs- und Lagergebäude sind Sattel- und Pultdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt für Satteldächer 15-50°, für Pultdächer 10-20°.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Sattel- und Pultdächer mit den vorgenannten Neigungen sowie Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von 0-9° zulässig.

2.2.2 Dacheindeckung

Für Wohngebäude sind zur Dacheindeckung Dachsteine oder Ziegel in roten oder rotbraunen, nicht glänzenden Farbtönen zulässig.

Für Betriebs- und Lagergebäude sowie Garagen sind zur Dacheindeckung Dachsteine oder Ziegel sowie Dacheindeckungen aus Metall in roten oder rotbraunen, nicht glänzenden Farbtönen zulässig.

Dachbegrünung ist für alle Gebäude zulässig.

2.2.3 Dachaufbauten, Zwerchhäuser

Zwerchhäuser und Dachgauben sind mit Giebel und Satteldach oder geschleppt (Schleppgauben) zulässig.

Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Die Anbringung von Solaranlagen auf Dächern ist zulässig. Die Anlagen sind parallel zur Dachhaut anzuordnen und dürfen nicht über diese hinausragen.

2.3 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden.

Für den Fassadenanstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind sockellos mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.

2.5 Geländemodellierung

Innerhalb der Grundstücke sind zur Terrassenbildung Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Ein eventuell erforderlicher Höhenausgleich zu den Nachbargrundstücken ist durch Böschungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m herzustellen; Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.

2.6 Stein- und Kiesgärten

Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht der inneren Erschließung dienen, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als unversiegelte Grünflächen zu erhalten. Die flächige Verwendung anorganischer Materialien wie z. B. Granitsplitt, Marmorkies etc. auf einer Grundfläche von mehr als 2,00 m² je Baugrundstück ist nicht zulässig.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

Während Bautätigkeiten sind angrenzende Bäume und Gehölzbestände (insbesondere auf der angrenzenden Flur-Nr. 329/2) vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R-SBB) fachgerecht zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzel-/Traufbereich sind zu unterlassen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

Pflanzgebot A – Heckenpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen

Im Osten der geplanten Bebauung ist eine mindestens zweireihige sowie im Süden eine mindestens dreireihige je freiwachsende, gemischte Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Die Pflanzung ist

versetzt, mit einem Pflanz- und Reihenabstand von etwa 1,5 x 1,5 m anzulegen. Geometrische Schnitthecken sind nicht zulässig.

Innerhalb der südlichen Hecke sind mindestens 4 klein- bis großkronige Laubbäume (etwa alle 10 bis 15 m) zu pflanzen.

(vgl. auch Ausgleichsmaßnahme A1, Ziff. 3.5).

Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Auf jeder Bauparzelle ist je angefangene 500 m² mindestens ein mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort innerhalb des Grundstücks ist frei wählbar.

Wünschenswert wäre der Erhalt des mehrstämmigen östlichen Berg-Ahorns auf der östlichen Bauparzelle. Für den dauerhaften Erhalt des Berg-Ahorns entfällt ein zu pflanzender Baum. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

3.2 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Hierin sind darzustellen:

1. Beabsichtigte Erschließung und Entwässerung einschließlich Grundleitungen
2. Befestigte Flächen (mit Art der Befestigung/Versiegelung)
3. Begrünte bzw. bepflanzte Flächen
4. Die privaten Pflanzgebote A und C (Pflanzstandorte und Arten)
5. Geplante Geländemodellierungen, Terrassierungen und Böschungen anhand von Schnittzeichnungen.

3.3 Pflanzlisten

Für die Realisierung der Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen sind Gehölze aus der Liste „Heimische Laubgehölze“ und der „Streuobstliste für den Landkreis Roth“ der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth (siehe Anlage 2 und 3) zu wählen. Ausgeschlossen ist die Pflanzung fremdländischer Gehölze, insbesondere Blau-Tanne, Stech-Fichte und Lebensbaum (Thuja) sowie anderer nicht heimischer Koniferen oder immergrüner Laubgehölze. Soweit möglich soll gebietseigenes Pflanzmaterial verwendet werden. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht zulässig.

Mindest-Pflanzqualitäten:

Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, mB, Stammumfang 12-14 cm

Obstbäume: Hochstamm, Stammlänge mind. 1,8 m, oB, StU 10-12 cm

Sträucher: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

3.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

M01: Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.

M02: Um der lokalen Vogelpopulation weiterhin Nistgelegenheiten und den Fledermäusen eine Leitlinie zu bieten, muss Ersatz für die im Zuge der Bebauung entfernten Gehölze geschaffen werden. Dies kann am Rand des Grundstücks erfolgen. Bei der

Auswahl der neuen Gehölze muss auf heimische, bestenfalls fruchttragende Gehölze geachtet werden.

Die Heckenpflanzungen im Osten und insbesondere im Süden des Geltungsbereichs erfüllen die Anforderungen als potentieller Niststandort, Nahrungshabitat und Leitlinie.

M03: Eine direkte Beleuchtung der Gehölze ist dringend zu vermeiden.

M04: Holz- und Steinhaufen müssen während der Sommermonate vorsichtig entfernt werden, um eventuell vorhandenen Zauneidechsen die Flucht zu ermöglichen.

M05: Bei der Planung ist ein Augenmerk auf die Fallenwirkung für Kleintiere, wie Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc. zu richten. Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und ähnliches müssen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.

M06: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder Eckfenster eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

3.5 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden die nachfolgenden zwei Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und vollständig dem Bebauungsplan „Im Weinhölzl 2“ zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind durch Grundbucheintrag dinglich zu sichern, die Pflege ist über einen Reallasteintrag zu sichern. Die Ausgleichsmaßnahmen sind nach ihrer Herstellung an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Außenstelle Hof, zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Ausgleichsmaßnahme A1 – Pflanzung einer mindestens dreireihigen standortgerechten Hecke als südliche Randeingrünung

Teilfläche Fl.-Nr. 330, Gemarkung Mäbenberg

Maßnahmenfläche: ca. 277 m²

naturschutzfachliche Aufwertung: 1.662 WP

Zur Randeingrünung sowie als Ausgleichsmaßnahme ist gemäß Pflanzgebot A im Süden der Baufläche eine mindestens dreireihige freiwachsende, gemischte Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Die Pflanzung ist versetzt, mit einem Pflanz- und Reihenabstand von etwa 1,5 x 1,5 m anzulegen. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3 bis 7 Stück je Art erfolgen. Geometrische Schnitthecken sind nicht zulässig.

Innerhalb der Hecke sind mindestens 4 klein- bis großkronige Laubbäume (etwa alle 10 bis 15 m) zu pflanzen.

Die Heckenpflanzung erfüllt auch die Kriterien der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme M02.

Ausgleichsmaßnahme A2 – Anlage einer Streuobstwiese nordöstl. von Mäbenberg

Teilfläche Fl.-Nr. 244, Gemarkung Mäbenberg

Maßnahmenfläche: ca. 520 m²

Naturschutzfachliche Aufwertung: 3.120 WP

Auf der südlichen Teilfläche Fl.-Nr. 244, Gmkg. Mäbenberg sind gemäß Plandarstellung 4 bis 6 hochstämmige Obstbäume alter, regionaltypischer Streuobstsorten gemäß der unter Punkt 3.3 genannten Liste der Kreisfachberatung Roth zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt etwa 10 m.

Im Unterwuchs ist extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zielorientiert zu pflegen und zu erhalten.

Folgende Pflegevorgaben sind zu berücksichtigen:

- Extensive Pflege/Bewirtschaftung; Wiese maximal 2x jährlich mähen und Mahdgut abfahren, **erste Mahd nicht vor dem 15.06.**; alternativ extensive Beweidung
- Verzicht auf den Einsatz synthetisch-chemischer Dünger und Pestizide
- Regelmäßigen Pflegeschnitt an Obstbäumen durchführen
- Beim Ausfall von Obstbäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

4 Hinweise

4.1 Ver- und Entsorgung

In allen Straßen sind ausreichende und geeignete Trassen für die Unterbringung der kabelgebundenen Leitungseinrichtungen (Strom, Telekommunikation usw.) vorzusehen.

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen

Das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

4.2 Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Falls Grund- oder Schichtwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Das dauerhafte Einleiten von Drainagewasser in die kommunalen Abwasseranlagen ist nicht gestattet.

4.3 Niederschlagswassersammlung und -nutzung

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser wird die Errichtung von Regenwasserzisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann z. B. zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt zu melden. Die Anlagen müssen

der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

4.4 Bodenschutz

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.5 Bodenfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden diesbezüglich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Roth bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen, Felder und Hopfengärten unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, Pflanzenschutzmittel etc.) ergeben können. Insbesondere kann es auf den angrenzenden Hofstellen in den Sommermonaten zu Arbeitsspitzen kommen, während derer Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch noch bis in die späten Abend- bzw. Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten können.

Diese als ortsüblich anzusehenden landwirtschaftlichen Emissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen und die Belange der Landwirtschaft entsprechend zu berücksichtigen.

4.7 Außenbeleuchtung

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil wird empfohlen.

Ausgefertigt:

Georgensgmünd, _____

Friedrich Koch, Erster Bürgermeister