



**Festsetzungen durch Planzeichen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Land- und Forstwirtschaft"

**2. Mass der baulichen Nutzung**

Firsthöhe max. 5,0m Höhe der baul. Anlage

**3. Bauweise**

PD Pultdach, Dachneigung 5°

Baulinie

**4. Verkehrsflächen**

Stellplätze

**5. Hinweise**

bestehende Grundstücksgrenzen

541 bestehende Flurnummern

**6. Sonstige Festsetzungen**

Geltungsbereichsgrenze 1. Änderung

Umgriff Ausgleichsfläche

Die Gemeinde Georgensgmünd erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in den jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.24 "Im Tal" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Satzung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans besteht aus dem vom Büro Ermisch & Partner, Roth ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom \_\_\_\_\_ und den darauf vermerkten Festsetzungen.

**Geltungsbereich 1. Änderung**

Die Änderungen des Bebauungsplans beschränken sich ausschließlich auf die Flur-Nr. 991 der Gemarkung Georgensgmünd. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 707 m².

**Art der baulichen Nutzung**

(ersetzt Punkt 1.1 der Satzung vom 04.12.1979 im Änderungsbereich)

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Land- und Forstwirtschaft“ festgesetzt.

**Maß der baulichen Nutzung**

(ersetzt Punkt 1.2 der Satzung vom 04.12.1979 im Änderungsbereich)

Die überbaubare Fläche ergibt sich aus der festgesetzten Baulinie.

**Stellplätze**

(ersetzt Punkt 1.4.1 der Satzung vom 04.12.1979 im Änderungsbereich)

Garagen, Nebenanlagen und auch Stellplätze sind grundsätzlich nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie unzulässig.

**Feuersicherheit**

(ersetzt Punkt 1.6.3 der Satzung vom 04.12.1979 im Änderungsbereich)

Feuerstellen sind im Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Land- und Forstwirtschaft" grundsätzlich nicht zulässig.

**Dächer**

(ersetzt Punkt 2.1 der Satzung vom 04.12.1979 im Änderungsbereich)

Die max. Firsthöhe bei Gebäuden beträgt 5m. Als Dachform sind Pultdächer mit einer Neigung von 5° festgesetzt. Dachflächen sind im Sondergebiet als Metalldächer auszuführen.

**Fassaden**

(ersetzt Punkt 2.2 der Satzung vom 04.12.1979 im Änderungsbereich)

Fassadenverkleidungen aus Metall sind zugelassen.

**Einfriedungen**

(ersetzt Punkt 2.5 der Satzung vom 04.12.1979 im Änderungsbereich)

Einfriedungen sind im Sondergebiet nicht zugelassen.

**CEF-Maßnahmen**

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.

Die CEF-Maßnahmen für Fledermäuse richten sich nach dem *Hinweisblatt zur artenschutzrechtlichen Maßnahmen für vorhabenbedingt zerstörte Fledermausquartiere* (Zahn, A., Hammer, M. & Pfeiffer, B. 2021 ANliegen Natur)

- CEF-M 1 (Fledermäuse): 12 Altbäume mit Brusthöhendurchmesser von mind. 40 cm Höhlen sind in der näheren Umgebung dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen, möglichst in Gruppen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen diese nicht in der Nähe zu Wander- und Verkehrswegen liegen. Die Bäume sind dauerhaft zu markieren und einzumessen, die Standortdaten sind der UNB mitzuteilen.
- CEF-M 2 (Fledermäuse): 6 Fledermaus-Höhlenkästen und zwei Fledermaus-Flachkästen (z.B. von Schwegler oder Hasselfeldt) sind in der näheren Umgebung anzubringen; Monitoring der Akzeptanz für 5 Jahre, ggfs. Umhängen bei Nichtannahme.
- CEF-M 3: (Höhlenbrüter) Bereitstellung von sechs künstlichen Vogelnisthöhlen in der näheren Umgebung; diese sind auf Dauer ökologisch funktionsfähig zu halten (Nistkästen für unterschiedliche Höhlenbrüter - Hasselfeldt Nistkasten STH und Hasselfeldt Nistkasten R-32 oder Schwegler Nisthöhle 3 SV mit Marderschutz Fluglochweite 45 mm und Schwegler Nisthöhle 3 SV mit Marderschutz Fluglochweite 34 mm).

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/ Ausgleichsmaßnahmen**

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die die Änderung des Bebauungsplans Nr.24 "Im Tal" verursacht, sind Ausgleichsflächen notwendig, die in Summe eine Wertpunkteanzahl von mind. 4.526 WP erreichen.

Auf einer 650m² großen Fläche auf der Flurnummer 991 der Gemarkung Georgensgmünd ist aus dem Kiefernreinbestand ein Eichen-Hainbuchen Bestand mit Waldrand zu entwickeln. Dies erfolgt durch Zäunung der Fläche und damit Förderung des vorhandenen Potentials an Eichenjungwuchs. Zusätzlich erfolgt die Pflanzung von Hainbuche auf 2,5 x 2,0 m.

Mit der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können 4.550 Wertpunkte generiert werden, von denen die oben genannten 4.526 Wertpunkte herangezogen werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann damit vollständig ausgeglichen werden.

Die Umsetzung der Waldumbaumaßnahmen erfolgt durch das Forstrevier Georgensgmünd. Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und zu pflegen. Es ist das Gesetz über forstliches Saat- und Pflanzgut zu beachten. Die zu verwendenden autochthonen Gehölze müssen nach §40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG aus dem Vorkommensgebiet 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken) stammen.

Als Mindest-Pflanzqualität ist Forstware, 2-jährig verpflanzt, 1+1, 50-80 cm zu verwenden.

Der Nadelholzanteil im Zielbestand darf einen Maximalanteil von 40 % aufweisen. Fremdländische, klimatolerante Arten dürfen nur untergeordnet beigemischt werden. Der Anteil heimischer Laubgehölze muss für den Gesamtbestand prägend sein.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.24 "Im Tal" vom 04.12.1979 gelten unverändert weiter.



**VERFAHRENSVERMERKE**

Die Gemeinde Georgensgmünd hat in der Sitzung vom 18.10.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 "Im Tal" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung sind am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Georgensgmünd, den .....

1.Bürgermeister

Die Gemeinde Georgensgmünd hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Georgensgmünd, den .....

1.Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde Georgensgmünd zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Georgensgmünd, den .....

1.Bürgermeister

Projekt <b>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 "Im Tal"</b>		
Auftraggeber <b>Gemeinde Georgensgmünd</b>		
Plan <b>Entwurf</b>		
Plan Nr.: 1	Projekt Nr.: 22405	Maßstab: 1:1.000
Datum: 04.07.2024	Geändert:	Plangröße: 0,594 x 0,594 m
Bearbeitet: L. Ermisch, A. Kühn, Dipl.Ing.(FH), Landschaftsarchitektinnen		
Unterschrift:		
	<b>LANDSCHAFTSPLANUNG</b>	
Jörg Ermisch Dipl.Ing.(FH)	Lucia Ermisch LandschaftsArchitekten	
Gartenstraße 13	91154 Roth	
Tel. 09171/87549	Fax. 09171/87560	
www.Ermisch-Partner.de / info@Ermisch-Partner.de		