

Markt Uehlfeld  
Landkreis Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim

## **Bebauungsplan Nr. 19 mit Grünordnungsplan**

### **Wohngebiet „AM GÄNSWEIHER“**

#### **in Uehlfeld**

Auf Grundlage des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

sowie unter Zugrundelegung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

und unter Zugrundelegung der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

sowie aufgrund des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375),

erlässt der Markt Uehlfeld den oben genannten Bebauungsplan als

# Satzung

## Grundlagen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzen die am 12.05.2017 ausgearbeitete und letztmals am 12.04.2018 geänderte Planzeichnung des Ingenieurbüros für Umwelt- und Tiefbautechnik (i.u.t. - Ingenieure, Endresstraße 36, 91522 Ansbach) und bilden mit dieser zusammen den Bebauungsplan Nr. 19 „Am Gänsweiher“ in Uehlfeld.

Das Baugebiet wurde in zwei Bauabschnitte gegliedert, die beide Rechtskraft erlangen sollen. Die Umsetzung des 2. Bauabschnittes soll jedoch erst realisiert werden, wenn der 1. Abschnitt vollständig bebaut ist, beziehungsweise ein Bedarf hierfür unmittelbar erkennbar wird.

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Eintragungen im Planblatt wird der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als allgemeines Wohnbaugebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Für § 4 BauNVO Abs. (2) und (3) werden folgende Einschränkungen getroffen:

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen;

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die in der Planzeichnung dargestellten Grundstücke folgendermaßen festgelegt:

Gemäß § 16 BauNVO Abs. (2) und (3) und § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) wie folgt festgelegt:

GRZ: 0,30                      GFZ: 0,60

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen / Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 27,50 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt werden:

- Stellplätze und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitfugig verlegtem Rasenfugenpflaster oder versickerungsfähigem Pflaster (mit jeweils mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen;
- Errichtung einer Retentionszisterne (vgl. 1.9.5.3);

### **1.3 Bauweise und Abstandsflächen**

Für das gesamte Baugebiet wird grundsätzlich die offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. (2) BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen sind nach der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) Art. 6 einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind nur Garagen, für die Grenzbebauung festgesetzt wurde (siehe hierzu auch Punkt 1.6).

### **1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Baulinien und – grenzen wurden in der Planzeichnung festgesetzt. Es sind die Vorgaben, die sich aus Pkt. 1.3 ergeben, einzuhalten (s. § 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO).

### **1.5 Stellplätze und Garagen**

- 1.5.1 Garagen werden unbeschadet der Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichend von der offenen Bauweise an den seitlichen Grundstücksgrenzen zugelassen.
- 1.5.2 Ausnahmefälle können sich bei der Integration der Garagen unter das Hauptdach ergeben. Hierbei wird im Einzelfall eine Prüfung und Entscheidung stattfinden.
- 1.5.3 Aneinander beziehungsweise unmittelbar nebeneinander zu bauende Garagen müssen in ihrer Gestaltung wie ein Baukörper wirken. Insbesondere gilt dies für Firststrichtung (eine Firstlinie über beide Garagen), Höhe, Dachneigung und Traufausbildung.
- 1.5.4 Für jede neu geschaffene Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- 1.5.5 Vor Garagen und Carports ist ein zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzufriedender Stauraum von mindestens 6,50 m Tiefe einzuhalten. Die Flächenbefestigung ist in versickerungsfähigem Pflaster (Verbund- oder Naturstein) mit Rasenfuge oder als Schotterrasen auszubilden. Eine Überbauung dieser Fläche für eine andere Nutzung ist nicht zulässig.

### **1.6 Bauliche Nebenanlagen**

- 1.6.1 Lagerschuppen und Gartenhäuschen dürfen als einzelnstehende, als mit dem Nachbarn zusammengebaute oder als an das Hauptgebäude bzw. die Garage angebaute bauliche

Nebenanlagen errichtet werden. Sie dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.

- 1.6.2 Weitere Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen nur ausnahmsweise und nur nach Absprache mit der Gemeinde errichtet werden
- 1.6.3 Die Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von maximal 10,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, wobei als Grundriß vorzugsweise ein Quadrat zu wählen ist.
- 1.6.4 Für mit dem Nachbarn angebaute oder nebeneinander gebaute Nebengebäude gilt Punkt 1.5.3 sinngemäß.

## 1.7 Verkehrsflächen

1.7.1 Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über öffentliche Straßen und Wege. Die Straßen innerhalb des Geltungsbereichs werden als niveaugleiche Wohn- bzw. Spielstraßen in Mischfunktion ausgebaut. Die Wege werden in wassergebundener Bauweise hergestellt.

1.7.2 Der Straßenraum gliedert sich wie folgt:

1.7.2.1 Verkehrsraumbreite 6,00 m:

Fußgängerbereich südlich der Fahrbahn mit einer Breite von 1,25 m, bestehend aus:  
0,08 m Rabatte;  
1,17 m gepflasterter Fuß- und Radweg;

Fahrbahnbereich mit einer Breite von 4,75 m, bestehend aus:  
0,50 m Rinne aus Granitgroßsteinen, niveaugleich zum Fuß- und Radweg;  
4,09 m asphaltierte Fahrbahn, niveaugleich zur 3 – Zeiler – Rinne;  
0,16 m Granit 1 – Zeiler als Randeinfassung;

1.7.2.2 Verkehrsraumbreite 8,00 m:

Fußgängerbereich südlich der Fahrbahn mit einer Breite von 1,25 m, bestehend aus:  
0,08 m Rabatte;  
1,17 m gepflasterter Fuß- und Radweg;

Fläche für den ruhenden Verkehr mit einer Breite von 2,50 m, bestehend aus:  
0,50 m Rinne aus Granitgroßsteinen, niveaugleich zum Fuß- und Radweg;  
2,00 m Längsparkstreifen, einschließlich 0,16 m Granit 1 – Zeiler als Randeinfassung;

Fahrbahnbereich mit einer Breite von 4,25 m, bestehend aus:  
4,09 m asphaltierte Fahrbahn, niveaugleich zur 3 – Zeiler – Rinne;  
0,16 m Granit 1 – Zeiler als Randeinfassung;

1.7.2.3 Verkehrsraumbreite 12,00 m:

Fußgängerbereich südlich der Fahrbahn mit einer Breite von 1,25 m, bestehend aus:  
0,08 m Rabatte;  
1,17 m gepflasterter Fuß- und Radweg;

Fahrbahnbereich mit einer Breite von 4,75 m, bestehend aus:  
0,50 m Rinne aus Granitgroßsteinen, niveaugleich zum Fuß- und Radweg;  
4,09 m asphaltierte Fahrbahn, niveaugleich zur 3 – Zeiler – Rinne;  
0,16 m Granit 1 – Zeiler als Randeinfassung zur Parkplatzfläche;

Fläche für den ruhenden Verkehr mit einer Breite von 6,00 m, bestehend aus:  
5,50 m Parkstreifen für Schrägparkplätze, einschließlich 0,16 m Granit 1 – Zeiler als Randeinfassung;  
0,50 m Grünstreifen als Puffer zur Bebauung;

- 1.7.3 Die Einfassung zwischen Gehweg und den Grundstücken erfolgt mittels Rabatten auf Beton. Die bauliche Einfassung zwischen Grünstreifen und den Grundstücken erfolgt mittels Granit 1 - Zeiler.
- 1.7.4 Öffentliche Parkflächen werden in versickerungsfähigem Pflaster (Verbund- oder Naturstein) mit Rasenfuge ausgebildet.
- 1.7.5 Die im Bereich der öffentlichen Parkflächen anzuordnenden Baumpflanzungen sind durch weitgefügtes Großkopfpflaster von der Fahrbahn und den Parkflächen zu trennen.
- 1.7.6 Der im Süden an der Geltungsbereichsgrenze verlaufende Weg sowie die Wege innerhalb des Baugebietes werden in wassergebundener Bauweise mit beidseitiger Graniteinfassung hergestellt. Die Breite der Wege beträgt 3,50 m.  
Eine Ausnahme hinsichtlich der Breite stellen der Fußweg zwischen dem Wendehammer der mittleren Erschließungsstraße (Straße B) und der Straße „Zum Lichtenhof“ sowie der Fußweg von der westlichen Geltungsbereichsgrenze entlang „Parzelle 44“ zur Straße B dar. Diese Wege werden in gleicher Bauweise mit einer Breite von 2,00 m gebaut.

## **1.8 Versorgungsflächen**

- 1.8.1 Die unter Punkt 1.7 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Flächen dienen weiterhin der Aufnahme der Ver- und Entsorgungsleitungen.
- 1.8.2 An der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft nördlich des Grabens ein Versorgungssystem der Main-Donau Netzgesellschaft. Dieses Leitungssystem bleibt erhalten und ist zu schützen.
- 1.8.3 Für die Versorgung des Baugebietes mit elektrischem Strom wird eine Transformatorstation erforderlich. Die dafür benötigte Fläche wird an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze mit einer Größe von 5,5 x 4 m festgesetzt.
- 1.8.4 Die durch das Plangebiet verlaufende Fernwasserleitung BA XI/D - 121 GGG 300 der Fernwasserversorgung Franken ist durch eingetragene Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert. Diese bleibt bestehen und ist besonders zu schützen. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6 m, davon je 3 m rechts und links der Leitungsachse. In diesem Schutzstreifen dürfen keinerlei Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder den Betrieb der Fernleitung gefährden könnten. Eine Überbauung ist nicht gestattet.

- 1.8.5 Bei der baulichen Berührung oder durch Anpflanzung verursachten Berührung von Leitungs- und Kabeltrassen, die sich im Eigentum der Gemeinde oder anderer Versorgungsträger befinden, sind vom Bauwerber die gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 abverlangten Mindestabstände von 2,50 m einzuhalten.

## 1.9 Entwässerung

- 1.9.1 Das geplante Baugebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes Uehlfeld (vgl. Pkt. 1.12.2). Es wird vollständig im Trennsystem entwässert werden. Für die Erstellung der ordnungsgemäßen Grundstücksentwässerungsanlage ist der jeweilige Eigentümer verantwortlich. Die Zustimmung seitens der Gemeinde wird insbesondere davon abhängig gemacht, daß seitens des vom Grundstückseigentümer beauftragten Unternehmers eine Bestätigung über die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit der jeweiligen Anlage gemäß der geltenden Vorschriften vorgelegt wird.

- 1.9.2 Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die von ihm zu unterhaltenden Grundstücksentwässerungsanlagen in regelmäßigen Abständen durch einen Fachkundigen auf Bauzustand, insbesondere Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit untersuchen und festgestellte Mängel beseitigen zu lassen. Über die durchgeführten Untersuchungen und über die Mängelbeseitigung ist der Gemeinde eine Bestätigung des damit beauftragten Unternehmers vorzulegen. Die Gemeinde kann darüber hinaus jederzeit verlangen, daß die vom Grundstückseigentümer zu unterhaltenden Anlagen in einen Zustand gebracht werden, der Störungen anderer Einleiter, Beeinträchtigungen der öffentlichen Entwässerungsanlage und Gewässerverunreinigungen ausschließt.

Zusätzlich wird auf die Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde verwiesen.

- 1.9.3 Die im privaten Bereich anfallenden Schmutzwässer sind über den öffentlichen Schmutzwasserkanal gesammelt der Kläranlage zuzuführen. Der Grundstückseigentümer hat seine Grundstücksentwässerungsanlage so zu erstellen, daß kein Schaden durch Rückstau möglich ist. Hierbei ist die vorgegebene Rückstauenebene (Straßenoberkante) zu berücksichtigen (vergl. DIN EN 1986 – 100).

- 1.9.4 Anfallendes Oberflächenwasser von privaten Hof- und Stellflächen ist an den Grundstücksgrenzen abzufangen. Eine oberflächige Ableitung auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig. Aufgrund der vorhandenen Geologie wird soweit möglich die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zumindest empfohlen.

- 1.9.5 Durch die Ausweisung des Baugebietes werden bestehende Ackerflächen versiegelt. Dieser Versiegelungszuwachs ist gemäß der naturschutzrechtlichen Vorschriften auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt durch mehrere kombinierte Maßnahmen.

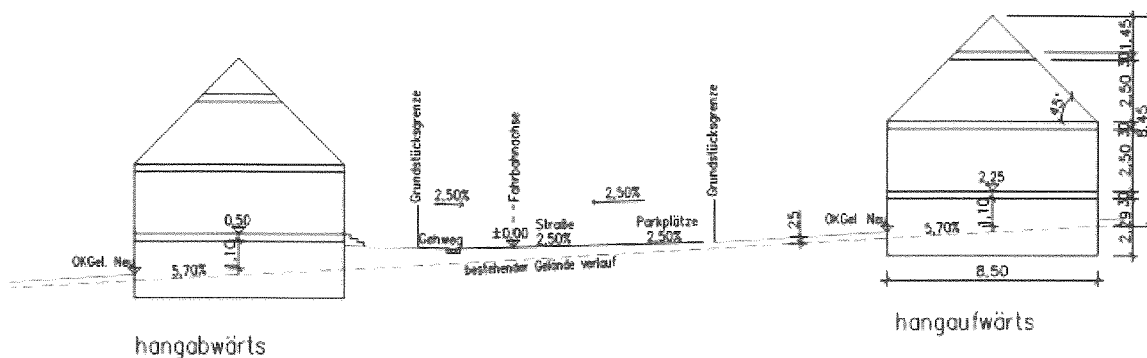
- 1.9.5.1 Ein Teilausgleich erfolgt durch die Schaffung eines Regenwasserrückhaltebeckens in Erdbauweise, das im südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von der Gemeinde errichtet und betrieben wird.

- 1.9.5.2 Zusätzlich wird außerhalb des Geltungsbereiches auf Flurstück Nr. 1336/2 Gemarkung Uehlfeld ein Rückhaltebecken umgesetzt, das eine Entlastung des Vorfluters erreicht.

- 1.9.5.3 Weiterhin sind von den Grundstückseigentümern sogenannte „Retentionszisternen“ auf jedem Grundstück zwingend zu errichten. Das Rückhaltevolumen muss je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1,5 m<sup>3</sup> betragen. Soll die Zisterne auch für die Gartenbewässerung genutzt werden, sollte das Mindestvolumen von 1,5 m<sup>3</sup> auf insgesamt mindestens 8,5 m<sup>3</sup> erhöht werden (davon 1,5 m<sup>3</sup> Rückhalte- und 7,0 m<sup>3</sup> Nutzvolumen). Die Speisung der Zisterne sollte aus nicht kontaminiertem Regenwasser (z.B. Dachflächenwasser) erfolgen. Die Überläufe aus diesen Behältnissen sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- 1.9.6 Drainagewässer sind ausschließlich an den Regenwasserkanal anzuschließen. Hierbei ist auf die Höhenlage des Regenwasserkanals zu achten. Grund- und Quellwasser dürfen nicht in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden. Notwendige Wasserhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Bauausführung und die damit verbundene vorübergehende Einleitung dieser Wässer in das öffentliche Kanalnetz bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde.

## **1.10 Höhenlagen der baulichen Anlagen**

- 1.10.1 Nach § 18 Abs. (1) BauNVO wird die Achshöhe der Fahrbahn der Erschließungsstraße in Verlängerung mit der jeweiligen Achse der Grundstückszufahrt als Höhenbezugspunkt festgelegt.
- 1.10.2 Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG (OKFFB EG) des hangabwärts gerichteten Gebäudes darf nicht höher als 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.  
Für das hangaufwärts gerichtete Gebäude wird die Oberkante des Fertigfußbodens im EG (OKFFB EG) mit einer Höhe von maximal 2,25 m über dem Höhenbezugspunkt festgelegt.  
Für die 5 hangaufwärts gerichteten Gebäude westlich der Straße „B“ wird die Oberkante des Fertigfußbodens im EG (OKFFB EG) mit einer Höhe von maximal 2,50 m über dem Höhenbezugspunkt festgelegt
- 1.10.3 Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) wird auf maximal 8,00 m, bei Gebäuden mit Pultdach auf maximal 7,50 m, über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- 1.10.4 Aufschüttungen sind in dem Maße zugelassen, die erforderlich sind, um ein ordnungsgemäßes Errichten der Gebäude zu gewährleisten. Der Übergang zum Nachbargrundstück ist unter Berücksichtigung der dort endgültigen Höhen geländegleich herzustellen. Muldenbildungen im Grenzbereich sind nicht zulässig.



## 1.11 Abschluss und Einfriedung der Grundstücke

- 1.11.1 Unbeschadet der Regelungen der Bayerischen Bauordnung sind Einfriedungen, soweit diese unbedingt errichtet werden müssen, so zu errichten, dass die biologische Durchgängigkeit soweit wie möglich gewährleistet bleibt. Diese Regelung wird für Einfriedungen zu privaten Nachbargrundstücken verbindlich festgesetzt.
- 1.11.2 Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum sollten ebenfalls die erforderliche biologische Durchgängigkeit aufweisen.
- 1.11.3 Bei der Wahl der Einfriedung sind weiche Einfriedungen (z.B. Hecken, Wälle oder Schilfmatten, o.ä.) den harten Einfriedungen (z.B. Mauern, Wände, Zäune, udgl.) vorzuziehen.

## 1.12 Emissionen und Immission

### 1.12.1 Lärmschutz

Auf die südlich des Plangebietes verlaufende Kreisstraße NEA 3 (Verlauf: von der ERH 20 / Landkreisgrenze des Landkreises Erlangen-Höchstadt bis zur B470 in Uehlfeld) wird vorsorglich hingewiesen.

Weiterhin wird auf die in einer Entfernung von rd. 450 m zum nördlichen Rand des Geltungsbereichs auf den Flurnummern 1036 und 1045 existierende Wurftaubenschießanlage hingewiesen. Diese Wurftaubenschießanlage ist für 10.000 Schuss pro Jahr rechtskräftig genehmigt und in Betrieb (Nr. 10.18 der 4. BImSchV). Die Schussrichtung weist nach Nordosten.

Hieraus auftretende Emissionen, insbesondere der Verkehrslärm und der Lärm aus dem Schiessbetrieb, sind von den Bauwerbern beziehungsweise den zukünftigen Anliegern hinzunehmen.

Es wird den Bauwerbern empfohlen durch geeignete bauliche Maßnahmen (Schallschutzfenster, Lärmschutzwände, usw.) Vorkehrungen zum ausreichenden Lärmschutz zu treffen.



Gleiches gilt für Emissionen, insbesondere Geruchsbelästigungen aber auch Staub- und Lärmbelästigungen, ausgehend von den landwirtschaftlichen Grundstücken. Diese Beeinträchtigungen können auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zeitweise vorkommen und sind vom Bauwerber zu dulden.

### 1.12.2 Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Brunnenfelder I und II der Fernwasserversorgung Franken in Uehlfeld. Das Schutzgebiet wurde mit Bekanntmachung der Regierung von Mittelfranken vom 30.12.2016 festgesetzt. Die Anforderungen aus dem Schutzgebietskatalog sind zu beachten.

In Hinblick auf die künftige Bebauung ist das Folgende verbindlich zu beachten:

- Die Gründungssohle von Neubauten muss mindestens 2 m über dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand liegen. Im Ortsbereich Uehlfeld kann, ohne weiteren Nachweis, von einem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand von 274 m über NN ausgegangen werden. Sofern der Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, ist jedoch immer eine Gründung bis zu Frosttiefe möglich.
- Der Einsatz von Recyclingbaustoffen ist nicht zulässig. Die Auffüllung von Baugruben und die Wiederherstellung der Bodenauflage dürfen nur mit dem ursprünglichen Erdmaterial der Baumaßnahmen erfolgen.
- Sofern auf Baugrundstücken Geländemodellierungen durch Auffüllungen erfolgen sollen und für die Auffüllungen zusätzliches Material von außerhalb des Baugrundstücks benötigt wird, darf nur unbelastetes Material verwendet werden, bei dem keine Anhaltspunkte für schädliche Belastungen vorliegen. Die Unschädlichkeit des verwendeten Materials ist dem Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim nachzuweisen.
- Die im Zuge der Bauvorhaben neu errichteten oder erweiterten Abwasserleitungen und zugehörigen Anlagen müssen dicht ausgeführt werden. Die Dichtheit muss vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch Sichtprüfung und alle 10 Jahre durch eine Druckprüfung oder ein anderes gleichwertiges Verfahren überprüft werden. Die Nachweise sind dem Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim vorzulegen.

## **2. Festsetzungen zur Grünordnungsplanung**

### **2.1 Grundlagen**

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die praktischen Auswirkungen des § 13 b BauGB sind hinsichtlich der Umweltbelange insbesondere, dass es keiner förmlichen Umweltprüfung bzw. keines Umweltberichts bedarf und Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen werden müssen.

Der § 13 b BauGB lässt die allgemeinen Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 i.V.m. § 1a Abs. 2 S. 3, Abs. 5 BauGB jedoch unberührt. Dementsprechend wurden auch im bisherigen Verfahren Umweltbelange ermittelt, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bekannt gegeben.

### **2.2 Grünflächen und Pflanzgebote**

Grünflächen und Pflanzgebote werden gemäß der Planzeichnung festgesetzt. Die tatsächliche Lage der Flächen ist letztlich von der Anordnung der Grundstückszufahrten abhängig und kann entsprechend angeglichen werden.

### **2.3 Pflanzgebote**

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größe, Gestaltung und Arten zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu erhalten. Das Pflanzgut muß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

#### **2.3.1 Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen**

##### **2.3.1.1 Straßenbegleitpflanzung im öffentlichen Verkehrsraum**

###### Baumarten:

Tilia cordata	- Linde	H, 3 x v, 14/16 StU
Prunus accolade	- Zierkirsche	H, 3 x v, 14/16 StU
Carpinus betulus fastigiata	- Säulenhainbuche	H, 3 x v, 14/16 StU

###### Sträucher:

Corylus avellana	- Hasel	
------------------	---------	--

(Aufgrund der Salzeempfindlichkeit im Straßenraum nur bedingt geeignet)

###### Unterpflanzung:

Landschaftsrassen;  
Wild- und Buschrosen;  
Sträucher;  
Stauden;

### 2.3.1.2 Bepflanzung am westlichen Rand des Geltungsbereichs

- Randeingrünung mit Sträuchern und Strauchgruppen in loser Anordnung;

Artenauswahl wie unter Punkt 2.3.2.

- Anpflanzung von Obstbäumen gemäß der Festsetzungen des Planblattes mit 1 Baum je 40 m<sup>2</sup>;

Artenauswahl wie folgt:

Äpfel:

Blenheimer Renette, Brettacher, Geheimrat Oldenburg, Danziger Kantapfel, Goldparmäne, Hauxapfel, Jakob Lebel, Schöner von Boskoop, Zabergäu Renette

Birnen:

Alexander Lukas, Clapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne

Kirschen:

Burlat, Kassins Frühe, Große schwarze Knorpelkirsche, Dönissens gelbe Knorpelkirsche

Zwetschken / Pflaumen:

Hauszwetschke, Bühlers Frühzwetschke, Wangenheimer Frühzwetschke, Zimmers Frühzwetschke, Ontariopflaume, The Czar

Walnuß

- Flächenbegrünung mit autochthonen Blümmischungen mit einem Blühanteil von > 70 % ;

### 2.3.1.3 Bepflanzung am südlichen Rand des Geltungsbereichs

Artenauswahl wie unter Punkt 2.3.2.

Randbereich westlich des geplanten Regenrückhaltebeckens:

Anpflanzung von Solitärbäumen gemäß der Festsetzungen des Planblattes;  
Flächenbegrünung mit autochthonen Blümmischungen mit einem Blühanteil von > 70 %;

Randbereich östlich des geplanten Regenrückhaltebeckens:

Randeingrünung mit Sträuchern und Strauchgruppen in loser Anordnung;  
Anpflanzung von Solitärbäumen gemäß der Festsetzungen des Planblattes;  
Flächenbegrünung mit Landschaftsrasen;

### 2.3.2 Mindestpflanzgebote auf privaten Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten. Standort- bzw. landschaftsraum - untypische Koniferen sind unzulässig. Je Privatgrundstück ist mindestens 1 Obstbaum - Hochstamm zu pflanzen.

Die Auswahl aus der nachfolgenden Gehölzliste ist frei.

#### Artenauswahl:

- Obstbäume:

#### Äpfel:

Blenheimer Renette, Brettacher, Geheimrat Oldenburg, Danziger Kantapfel, Goldparmäne, Hauxapfel, Jakob Lebel, Schöner von Boskoop, Zabergäu Renette

#### Birnen:

Alexander Lukas, Clapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne

#### Kirschen:

Burlat, Kassins Frühe, Große schwarze Knorpelkirsche, Dönissens gelbe Knorpelkirsche

#### Zwetschken / Pflaumen:

Hauszwetschke, Bühlers Frühzwetschke, Wangenheimer Frühzwetschke, Zimmers Frühzwetschke, Ontariopflaume, The Czar

#### Walnuß

- Baumarten:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus avium	-	Wildkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Pyrus pyraister	-	Wildbirne
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus domestica	-	Speierling
Tilia cordata	-	Winterlinde

- Sträucher:

Amelanchier canadensis	-	Felsenbirne
Berberis vulgaris	-	Berberitze
Corylus avellana	-	Hasel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel

Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	-	Faulbaum
Hippophae rhamnoides	-	Sanddorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Philadelphus coronarius	-	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ribes nigrum	-	schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	-	rote Johannisbeere
Rosa spec.	-	Wildrosen in Sorten
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Syringa vulgaris	-	Flieder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

### **2.3.3 Eingrünung der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs - Pflanzgebote auf privaten Grünflächen**

Der nördliche Rand des Geltungsbereichs ist zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild einzugrünen.

Hierzu wird auf den dortigen Baugrundstücken (Parzellen P45, P46, P47, P48 und P 49) von der Gemeinde im Zuge der Erschließungsarbeiten eine zweireihige Hecke aus Sträuchern auf einer Tiefe von 3 m verbindlich gepflanzt. Diese ist von den Bauwerbern fachgerecht dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Die Hecke sollte in ihrer Erscheinung nicht als vollständig geschlossene Wand wirken. Vielmehr sollte die Hecke an einigen Stellen wahllos kleinere Öffnungen zur Bebauung erkennen lassen.

Artenauswahl wie unter Punkt 2.3.2.

## **2.4 Bestandssicherung**

Die im Nordwesten an den Geltungsbereich angrenzende Streuobstwiese ist zu erhalten und während der Erschließungs- und Bauarbeiten besonders zu schützen. Gleiches gilt für die im Südosten zur Bestandsbebauung bestehende Heckenpflanzung und den Gänsweiher.

## **2.5 Empfehlung der Grünordnung**

### **Fassadenbegrünung**

Für großflächige, ungegliederte Fassadenbereiche der Haupt- und Nebengebäude (größer 20m<sup>2</sup>) wird eine Begrünung mit Rank- und Kletterpflanzen empfohlen.

### **3. Ver- und Entsorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Markt Uehlfeld.

Die Abwasserbeseitigung befindet sich im Hoheitsbereich der Gemeinde.

Die Stromleitungen werden durch die Main-Donau Netzgesellschaft bereitgestellt.

Die Bereitstellung von Telekommunikations- und Datendiensten erfolgt durch die Kabel der Deutschen Telekom AG.

Die Müllbeseitigung obliegt dem Landkreis Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim.

### **4. Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. (3) BauGB rechtsverbindlich.

aufgestellt,  
Ansbach, April 2018



Volker Oley

i.u.t. – Ingenieure