



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude, bei doppelter Angabe sind beide Richtungen zulässig. Abweichungen bis max ± 5° sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Geplante Einfahrt, Austfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Sichtdreiecke entsprechend Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und Abs. 6 BauGB. Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone III (Weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnung Uehlfeld der Fernwasserversorgung Franken. Auf einzelne Punkte aus dem Schutzgebietskatalog, die auf den Geltungsbereich zutreffen wird unter D. Erschließung und E. Hinweise eingegangen.

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Vorhandene Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB). Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten.
- Baum anpflanzen als Pflanzbindung nach exemplarischer Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB). Die Pflanzstandorte können um max. 8,0 m verschoben werden.
- Baumpflanzungen in den Baugrundstücken**
Als Grenzabstände einzuhalten sind, abweichend von Art. 47-52 AGBGB, für Bäume mind. 1,0 m zu öffentlichen Grundstücksgrenzen, sowie zu Straßen- und Wegerändern mind. 1,0 m. Die Freihaltung des Lichtraumprofils der Baumkrone bis 4,5 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB).
- GB/8** Offene, begrünte Baumscheibe pro großkronigem Baum, mind. 8,0 m², Mindestbreite 2,0 m.
- GB/4** Offene, begrünte Baumscheibe pro großkronigem Baum, mind. 6,0 m², Mindestbreite 2,0 m.
- MB/8** Offene, begrünte Baumscheibe pro klein- und mittelkronigem Baum, mind. 8,0 m², Mindestbreite 2,0 m.
- MB/4** Offene, begrünte Baumscheibe pro klein- und mittelkronigem Baum, mind. 6,0 m², Mindestbreite 2,0 m.

Exemplarische Pflanzliste:

Alle in den Festsetzungen genannten Bäume und Sträucher sind an der potentiell natürlichen Vegetation orientiert, oder seit langem kultivierte Baumarten. Neben den genannten Arten können auch Sorten und Auslesen aus den Baumarten verwendet werden.

Großkronige Bäume

Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v mit durchgehendem Leittrieb, StU min. 16 - 18 cm
 Acer campestre - Feldahorn Liquidambar styraciflua - Amberbaum
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn Quercus rubra - Roteiche

Klein- und Mittelkronige Bäume

Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v, StU min 12 - 14 cm
 Acer campestre 'Elsrijk' - Feldahorn Fraxinus ornus - Blumenesche
 Carpinus betulus - Hainbuche auch in Sorten Prunus avium - Vogelkirsche

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung Naturpark Steigerwald

15. Sonstige Planzeichen

- Niederspannungsfreileitungen**
Niederspannungsfreileitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21) und Abs. 6 BauGB)
Gehrecht zum Lückenschluss zwischen im Geltungsbereich vorhandenen öffentlichen Fußwegen. Die Flächen sind zu befestigen und müssen barrierefrei begehbar sein.
Fahrrecht zum Anfahren der öffentlichen Stellplätze im Geltungsbereich über die geplante Stellplatzzufahrt von der B 470 von Süden.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Fachbeitrag Grünordnung **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 "Uehlfeld Zentrum"** (§ 9 Abs. 7 BauGB).

C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO)

- Dachform, Dachüberstand**
Zulässige Dachformen sind **Satteldächer (SD)**, **Pultdächer (PD)** und **Flachdächer (FD)** entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
- Dacheindeckung**
Zulässig sind rote, rotbraune, braune oder grau anthrazite Dachfärbungen. Zulässig sind alle Dacheindeckungen ausgenommen Metalldeckungen ohne Oberflächenfärbung und -beschichtung. Dachbegrenzung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern ist zulässig.
- Sonnenkollektoren**
Sonnenkollektoren sind als thermische Solaranlage oder Photovoltaiksystem zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Der zulässige Abstand von Sonnenkollektoren zu First-, Traufe und Ortsgang muss mind. 80 cm betragen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
- Lichtkuppeln**
Lichtkuppeln in den Dachflächen dürfen eine Höhe von 80 cm über der Dachhaut nicht überschreiten, ausgenommen sind Lichtkuppeln mit Rauchabzugsklappen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
- Fassadengestaltung**
Die Außenwände der geplanten Baukörper sind vorzugsweise zu verputzen oder zu streichen. Als Verkleidungen sind auch Materialien wie Holz, Aluminium- und/oder Stahlblechwellen und Naturstein zulässig, sofern sie 50% der Gesamtfäche nicht übersteigen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
- Einfriedungen**
Die Höhe der Grundstückseinfriedung wird auf eine maximale Höhe von 2,0 m über Terrain festgesetzt. Zulässig sind Holzslaketenzäune, Stahlgittermatten und Metallstabzäune (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).

D. Erschließung

- Versorgung mit Trinkwasser**
Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Markt Uehlfeld und dem Zweckverband Fernwasserversorgung Franken.
- Entwässerung**
Die gesamten Grundstücksflächen sind bereits jetzt als Einzelgrundstücke an das im Mischsystem entwässerte Abwassernetz des Marktes Uehlfeld im Altort angeschlossen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Leitungen getrennt nach Schmutzwasser und Oberflächenwasser (Trennsystem) herzustellen. Ein Gesamtanschluss für das Oberflächenwasser an die Mischwasserkanalisation ist nur an der südlichen Grundstückszufahrt (Bahnhofstraße / Hauptstraße) zulässig. Für das Schmutzwasser sind Anschlüsse an der südlichen Grundstückszufahrt (Bahnhofstraße / Hauptstraße) sowie an der östlichen Grundstückszufahrt (Hauptstraße) zulässig. Versickerung von Oberflächenwasser ist im Geltungsbereich nur für Dachwasser zulässig und darf nur über beliebige Bodenzonen erfolgen. Im Übrigen sind im Wasserschutzgebiet alle Vorgaben und Kriterien aus dem Schutzgebietskatalog für § 3 der Schutzgebietsverordnung einzuhalten.
- Verkehr**
Die Verkehrsanbindung des Sondergebietes erfolgt über zwei Zufahrten. Bei der Zufahrt von Süden ist für beide Richtungen das Ein- und Ausfahren zulässig. Für die Ausfahrt ist nur eine Ausfahrtspur zulässig. Für die Zufahrt von Osten sind nur die Einfahrten von der Burghaslacher Straße aus und von der Hauptstraße von der Kirche kommend zulässig. Das Ausfahren ist in alle Richtungen zulässig.

E. Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen**
- Flurstücksnummern** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- Bestehende bauliche Anlagen**
- Vorhandener Baum**
- Bemaßung**
- Werbetafel, Höhe max. 4 m**
- Wasserschutzgebiet**
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone III (Weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnung Uehlfeld der Fernwasserversorgung Franken. Die Kriterien aus dem Schutzgebietskatalog für § 3 der Schutzgebietsverordnung sind für alle Baumaßnahmen im Geltungsbereich zu beachten. Besonders hingewiesen wird auf die Festlegung der Gründungsohle von Gebäuden und baulichen Anlagen. Diese müssen bezogen auf den Ortsteil Uehlfeld mindestens 2 m über dem höchsten Grundwasserstand von 274,00 m ü. NN liegen. Bei allen Auffüllungen im Planungsgebiet darf kein Recyclingmaterial verwendet werden.
- Dachbegrenzung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern zur Regenwasserückhaltung**
Für Flachdächer oder flach geneigte Dächer wird eine extensive Dachbegrenzung empfohlen, um den Oberflächenwasserabfluss von Dachflächen zu reduzieren und zu puffern.
- Archäologische Funde**
Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg, Telefon: 0911/23585 - 0, Fax: 0911/2358528 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (Art. 8. Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz), sowie unverändert zu belassen (Art. 8. Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7. Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz).
- Stellplätze**
Für die Festlegung der nachzuweisenden Anzahl von Stellplätzen ist der Art. 47 Bayerische Bauordnung (BayBO) zusammen mit der Garagen- und Stellplatzverordnung - Ga StellV anzuwenden.
- Oberboden**
Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.
- Amlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100 Linie) der Aisch**
- Höhenplanung**
Mit den Bauanträgen sind aussagekräftige Höhenpläne mit einzureichen.
- Lärmschutz**
Für die maßgeblichen Emissionsquellen und Immissionsorte sind die Nachweise zur Einhaltung des Lärmschutzes und ggf. notwendige Schutzmaßnahmen mit der Eingabeplanung vorzulegen. Es gelten die Regelungen der IA Lärm.
- Umweltvorsorge**
Es ist davon auszugehen, dass mit dem Bauvorhaben keine umweltrelevanten Belange berührt werden. Vor Beginn der Abbrucharbeiten werden die Gebäude durch einen Biologen im Bezug auf Erfassung, Schutz und Beobachtung geschützter Arten begangen.
- Beleuchtung**
Für die Beleuchtung von Fußwegen und Stellplätzen im Geltungsbereich sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel, z.B. LED-Leuchtmittel, zulässig.

E. Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 05.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Uehlfeld Zentrum" beschlossen.
Der Beschluss wurde am 21.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- Scoping**
Am 18.01.2018 fand eine Verkehrsschau mit Vertretern von Landratsamt, Polizeidirektion, Staatlichem Bauamt, Straßenmeisterei, dem Vorhabensträger, Gemeindevertreter, Baumschleifer und Planungsbüro statt.
Am 20.04.2018 fand eine schriftliche Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach statt.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden u. sonstigen Träger öffentl. Belange**
Das Baueilplanverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren abgewickelt.
Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit dem § 13 Abs. 2 Satz 1 wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet.
- Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans**
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 04.05.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 "Uehlfeld Zentrum" einschließlich der Begründung in der Fassung vom 04.05.2018 (einschließlich in der Sitzung vom 04.05.2018 besprochenen Änderungen) gebilligt und die Auslegung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde am 16.05.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- Öffentliche Auslegung**
Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 20 "Uehlfeld Zentrum" für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a BauGB hat in der Zeit von 24.05.2018 bis 06.08.2018 stattgefunden. Am 20.06.2018 wurde die 1. Verlängerung und am 11.07.2018 die 2. Verlängerung ortsüblich bekanntgemacht.
- Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentl. Belange**
Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 20 "Uehlfeld Zentrum" für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a BauGB hat in der Zeit von 06.07.2018 bis 06.08.2018 stattgefunden.
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**
Der Marktgemeinderat hat nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung vom 13.09.2018 die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 "Uehlfeld Zentrum" gemäß Abwägungsbeschlüssen zu den Stellungnahmen gebilligt. Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger wurden über die Beschlussfassungen unterrichtet.
- Satzungsbeschluss**
Der Markt Uehlfeld hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 13.09.2018 den Bebauungsplan Nr. 20 "Uehlfeld Zentrum" mit Begründung in der Fassung vom 13.09.2018 als Satzung gemäß § 1 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Uehlfeld, den 21.9.18
 1. Bürgermeister Werner Stöcker

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 26.09.2018 wirksam geworden.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT FACHBEITRAG GRÜNORDNUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "UEHLFELD ZENTRUM"

MARKT UEHLFELD
LANDKREIS NEUSTADT A. D. AISCH - BAD WINDSHEIM



BURGHASLACH, DEN 13.09.2018

MM Frieder Müller-Maatsch
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Marktplatz 2, 96152 Burghaslach
Tel.: 09552/920800, Fax: 920809