

Die

GEMEINDE RÜGLAND

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist,

den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Seefeld 2“

als

SATZUNG

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: 180/61, 181/11, 181/13, 766, 767 und 768 jeweils Gemarkung Rügland, sowie Teilflächen der Flurnummern: 180/60, und 831, jeweils Gemarkung Rügland.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

2.2 Im Bereich der Baufenster WA 1 – WA 4 sind je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Hinweis: Bei Doppelhäusern ermittelt sich die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Doppelhaushälfte (DHH).

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und den Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [zwei] Vollgeschosse festgesetzt.

3.3 Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:

Gebäude sind nur mit den nachfolgend festgesetzten maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen zulässig.

max. zulässige Wandhöhe 7,00 m über Bezugshöhe

max. zulässige Firsthöhe bei Pultdach: 8,50 m über Bezugshöhe

max. zulässige Firsthöhe bei Satteldach: 10,00 m über Bezugshöhe

Bei Gebäuden mit Flachdach kommt nur die festgesetzte Wandhöhe zur Anwendung.

Bezugshöhe für die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss des betreffenden Hauptgebäudes. Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB EG) darf max. 0,5 m über der gemittelten Höhe der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsanlage bezogen auf die straßenparallele Gebäudelänge des Haupthauses liegen. Bei Grundstücken mit mehreren angrenzenden Erschließungsanlagen gilt die Erschließungsstraße, von welcher die Zufahrt zum Grundstück erfolgt als maßgebliche Erschließungsanlage für die Bestimmung der max. zulässigen Gebäudehöhen.

Grenzgaragen dürfen bezogen auf die gem. vorstehenden Ausführungen je Parzelle ermittelte Bezugshöhe eine max. Wandhöhe von 3,00 m besitzen.

Hinweis: Bei Gebäuden mit geneigtem Dach kommen die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen in der Differenzierung der Dachformen zur Anwendung. Bei Gebäuden mit Pultdach wird der obere Dachrand des geneigten Daches als First verstanden. Die Firsthöhe findet hier Anwendung. Die Wandhöhe findet bei Pultdächern auf der niedrigeren Dachseite Anwendung. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0° bis max. 3°. Bei Gebäuden mit Flachdach kommen nur die festgesetzten Wandhöhen zur Anwendung. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer.

Die Wandhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Wandhöhe. Die Firsthöhe findet bei Gebäuden mit Flachdach keine Anwendung. Die Firsthöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen.

Bei baulichen Anlagen, welche keine Gebäude sind, gilt der höchste Punkt der Anlage als maßgebliche Höhe.

§ 4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster.
- 4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Terrassen mit Überdachung und Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 2,50 m überschreiten. Terrassen ohne Überdachung sind ohne Tiefenbegrenzung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4.3 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster, aber nicht innerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten, errichtet werden.
- 4.4 Carports und Garagen sind nur innerhalb der gesonderten Flächen für Garagen und Carports zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen, aber nicht innerhalb der gesondert festgesetzten Grünflächen, zulässig.

Hinweis: Als Carport gilt ein an Gebäude angebauter oder freistehender überdachter Stellplatz ohne seitliche Umfassungswände. Stellplätze mit Umfassungswänden (auch gegenüber der Grundstücksgrenze), die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtläche der Umfassungswände haben gelten als offene Garagen. Offene Garagen sind Garagen gleichgesetzt und nur in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

- 4.5 Das Gelände wird neu festgesetzt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgeblichen Straßen und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche.

Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sind bis zu einer Höhe von jeweils **max. 1,00 m** zulässig.

Ergeben sich durch Ausführungen der notwendigen Verkehrsanlage Höhenlagen der Straße mit mehr als 1,00 m über bzw. unter dem natürlichen Gelände, so ist eine Geländeauffüllung bzw. Abgrabung bis auf dieses Niveau an der betreffenden gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig.

Durch die Geländemodellierung, Abgrabung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände sind vorrangig als Böschungen auszuführen. Böschungen dürfen nicht steiler als mit einem Steigungsverhältnis von 1:1,5 hergestellt werden. Steilere Böschungen sind nicht

zulässig. Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, sind die Belange des Nachbartschutzes zu beachten.

Geländeanpassungen durch Stützmauern dürfen eine sichtbare Höhe von 0,80 m über dem bestehenden oder geplanten Gelände nicht überschreiten. Mittels Stützmauern zu überwindende Höhenunterschiede größer als 0,80 m sind abzutreten. Die Breite der Abtreppe darf 0,50 m nicht unterschreiten. Stützmauern im Übergang zur freien Landschaft sind unzulässig.

Hinweis: Das Steigungsverhältnis bei Böschungen beschreibt das Verhältnis zwischen zu überwindendem Höhenunterschied gegen die Horizontale und mind. erforderlicher horizontaler Länge. Bsp.: 1 : 1,5 = 1 m Höhenunterschied auf mind. 1,5 m horizontale Länge. Es wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.

4.6 Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sowie Tiefgaragen müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

§ 5 – Dachgestaltung

5.1 Mit Flachdach ausgeführte bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 20 m² sind mit Gründach auszuführen.

Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen. Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Teilflächen der Dächer, welche mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen, Attikabereiche, aus Brandschutzgründen erforderliche Kiesstreifen, notwendige Lauf- und Wegeflächen u.Ä. belegt sind. Für Hauseingangsüberdachungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports finden die zuvor genannten Festsetzungen ebenfalls keine Anwendung.

Hinweis: Als Flachdächer gelten Dachkonstruktionen mit einer Dachneigung von 0° bis max. 3°. Für eine Anrechnung des Gründachs als erforderlichen Retentionsraum für die Niederschlagswasserrückhaltung ist nach aktuellen Vorgaben der Wasserwirtschaft im Regelfall ein Aufbau mit einer Substratschicht von mind. 35 cm oder äquivalentem Retentionsvolumen erforderlich.

5.2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie:

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei geneigten Dachflächen müssen die Module dachparallel errichtet werden oder in die Dachfläche integriert sein. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,50 m begrenzt. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgen.

Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen.

5.3 Zwerchhäuser:

Zwerchhäuser sind bis max. 1/2 der Hausbreite zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante First des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen.

5.4 Dachgauben:

Dachgauben sind als Einzelgauben mit einem Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss min. 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen. Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Zulässig ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z. B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.

§ 6 – Garagen und Stellplätze

6.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft gem. nachstehenden Festsetzungen zu ermitteln und nachzuweisen (Stellplatznachweis):

- Einfamilienhäusern und Doppelhäuser:
je Wohneinheit 2,0 KFZ-Stellplätze
- Wohnungsbau:

0 bis 55 m ²	Wohnfläche	je 1,0 KFZ-Stellplatz
56 bis 130 m ²	Wohnfläche	je 2,0 KFZ-Stellplatz
> 130m ²	Wohnfläche	je 3,0 KFZ-Stellplatz

Zusätzlich ist je 3 Wohnungen ein Besucherstellplatz erforderlich

- Für alle weiteren Nutzungen hat der Stellplatznachweis entsprechend den Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 29.11.2023) zu erfolgen.

Hinweis: Als Wohneinheit (Wohnung) werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Eine Einliegerwohnung bei Einfamilienhäusern gilt als eigene Wohneinheit, wenn diese die selbstständige Haushaltsführung erforderlichen Nebenräume und Funktionen besitzt. Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WOFIV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln.

6.2 Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen.

§ 7 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

7.1 *Bauliche Nebenanlagen (Gartenhäuschen u. ä.) i.S.d § 14 BauNVO*

Nebenanlagen (Gartenhaus, Müllbox und ähnliches) ohne Wohnräume im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Einzelgröße vom max. 30,00 m² Bruttogrundfläche der baulichen Anlage und je Grundstück in Addition aller Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer max. Bruttogesamtgrundfläche von insgesamt max. 50,00 m² zulässig.

Hinweis: die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und verkehrsfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, sind zu beachten. Bei Hausgruppen ohne Realteilung gelten die Maßgaben über die zulässigen Nebenanlagen je eingetragenem Sondereigentum an der Wohneigentumsgemeinschaft. Vorstehende Festsetzungen finden keine Anwendung auf Garagen, Stellplätze und Carports.

7.2 *Einfriedung*

Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum dürfen eine max. Höhe von 1,60 m über dem Gelände nicht überschreiten.

7.3 *Ausführung von Geländeabfangungen (Geländemodellierungen)*

Durch Veränderungen des natürlichen Geländes erforderliche Geländeabfangungen sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von > 0,80 m abzutreten und des Weiteren entsprechend der nachfolgenden Maßgaben auszuführen:

- Als dauerhaft begrünte landschaftsgerechte an die bestehenden Geländemodalitäten angepassten Böschungen,
oder
- an die bestehenden Geländemodalitäten angepassten Natursteinmauern aus Naturstein mit max. 0,80 m hohen sichtbaren Teilen der Einzelemente,
oder
- Gabionen (mit Steinen gefüllte Drahtkörbe) mit max. 0,80 m hohen sichtbaren Teilen der Einzelemente.

Die Breite der Abtreppe darf ein Maß von 0,5 m nicht unterschreiten.

Im Bereich von Grenzgaragen sind auch Betonfundamente im Sinne von Stützmauern zulässig.

Der Übergang zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ist zu berücksichtigen (Belange des Nachbarnschutzes). Soweit auf Natursteinmauern oder Gabionen eine Einfriedung errichtet wird, darf die sichtbare Gesamthöhe über Gelände ein Maß von 2,0 m gegenüber dem tieferliegenden Grundstück nicht überschreiten.

7.4 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Dach- und Oberflächenwässer der Wohnbauflächen sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern.

Je Grundstück für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften ist eine Zisterne mit einem Gesamtvolumen von mind. 5,00 m³ zu errichten. Hiervon sind mind. 3,00 m³ als Retentionsvolumen auszuführen. In diese Zisterne ist nicht versickerbares Oberflächenwasser einzuleiten. Zisternen sind mittels Überlaufs an den öffentlichen Oberflächenwasserkanal anzuschließen.

Für sonstige Bebauung im Planungsgebiet wird festgesetzt, dass auf den jeweiligen Grundstücken je 100 m² errichteter Dachfläche mind. 3 m³ Retentionsvolumen zu errichten ist. Zisternen und Rückhaltevolumen können mittels Überlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden.

Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden.

Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Rügland ist zu beachten.

Hinweis: Für die Versickerung können zusätzliche Rückhaltevolumen in Abhängigkeit von der Versickerungsfähigkeit der Böden erforderlich werden. Auch für die Versickerung von Oberflächenwasser ist u.U. eine waserrechtl. Behandlung erforderlich. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

§ 8 – Grünordnung

8.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen (vorzugsweise Blumenwiesensaatgutmischungen) anzusäen und durch die Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu begrünen.

Pro Wohnbaugrundstück für Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte ist mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als mindestens Hochstamm zu pflanzen.

Es wird empfohlen, für Bepflanzungen vorrangig mit standortheimischen Arten der in der Anlage 1 „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“ aufgeführten Arten zu verwenden

Für die im Planblatt dargestellten Baumpflanzungen in privaten Grundstücksflächen besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet.

Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme (Wohnhaus) folgt.

Die jeweils vorgeschriebenen gesetzlichen Mindestabstände zur Grenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten. Soweit nichts anderes im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt, ist der Standort innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

Flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sind auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m, notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen, Flächen < 1,5 m² und versickerungsfähige Wegefächern aus Stein und Kies.

8.2 *Randeingrünung der privaten Grundstücksflächen zur freien Landschaft*

Die privaten Nutzflächen sind im Randbereich zur freien Landschaft mit Sträuchern und Hecken einzugrünen. Die Heckenstrukturen sind als lückige ca. 3,0 m breite, mind. zweireihiger Gehölzstreifen im Dreiecksverband, zu pflanzen.

Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie ist in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre höchstens 30%). Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf diesen Flächen ist unzulässig. Die herzustellenden Heckenstrukturen sind zur freien Natur nicht einzufrieden.

8.3 *Sicherung des Oberbodens*

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

8.4 *Baubeginn und Oberbodenabtrag*

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes und zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht (Baufeldfreimachung) nur außerhalb der europäischen Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen.

8.5 *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen*

Zur Vermeidung von Artenschutzrechtlichen Auswirkungen aus den Planungen sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und zu beachten:

- M01: Bestehende Hecken im Planungsgebiet sowie im angrenzenden Umfeld sind in ihrer Funktion als Habitat für Vögel und Amphibien zu erhalten. Zu den Hecken ist ein 5 Meter breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen darf nicht mit Gebäuden bebaut werden. Eine Nutzung als Garten ist zulässig.
- M02: Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- M03: Um Störungen und Verluste des Laubfroschs zu vermeiden, dürfen Gehölze der nördlich ans Vorhabensgebiet angrenzenden Hecke nur im Zeitraum zwischen Anfang November bis Anfang Februar gefällt werden. Die Wurzelstücke dürfen erst im Sommerhalbjahr ab Ende März bis Ende Oktober entfernt werden.
- M04: Eine Störung und Beeinträchtigung der Brutvögel und Amphibien in und an den Gehölzstrukturen des Untersuchungsgebiets ist zu vermeiden. Dazu dürfen direkt an Hecken und Gehölze angrenzende Bereiche bei den Bauarbeiten weder befahren, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden. Um dies sicherzustellen, ist insbesondere um die Hecke nördlich des Vorhabensgebiets ein ortsfester Bauzaun zu installieren.
- M05: Vor und während der Bauphase muss in den Monaten März bis Juni eine Vergrämung der Feldlerche erfolgen. Damit ist sicherzustellen, dass die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Im Rahmen der aktiven Vergrämung müssen Stangen mit daran befestigten Absperrbändern innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen sind in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufzustellen und müssen eine Höhe von 2 m über Geländeoberfläche aufweisen. Die Absperrbänder müssen ein bis zwei Meter lang sein.
- M06: Um temporären Lebensraumverlust und Beeinträchtigungen von Offenlandarten zu vermeiden, ist die die Planung des Baugebietes so flächensparend wie möglich durchzuführen. Nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden.
- M07: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten 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)

- M08: Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches müssen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Offene Baugruben sind abzudecken oder mit einer Ausstiegs- hilfe für Kleintiere auszustatten.
- M09: Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen durch Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- M10: Um eine Bestrahlung von Flugrouten oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind auf öffentlichen Flächen des Baugebiets folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten:
 - Die Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken im Außenbereich ist zu unterlassen.
 - Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen unter 10m² 50-100cd/m², für Flächen über 10m² 2-5cd/m². In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten soll eine maximale Leuchtdichte von 1-2cd/m² eingeplant werden.
 - Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuch- tenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe An- bringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
 - Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann ent- weder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Die Stra- ßenbeleuchtung sind abzuschalten (ca. 24.00 bis 5.00 Uhr). Innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung vorzunehmen.
 - Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warm- weiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

8.6 *Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) – in Bearbeitung -*
Für die beeinträchtigte Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für ein Revier der Feldlerche durchzuführen.

Hierzu ist eine Fläche von mind. 0,5 ha als Blühfläche, Wechselbrache oder Brachestreifen anzu- legen und dauerhaft zu unterhalten. Folgende Umsetzungen der vorgezogenen Ausgleichsmaß- nahme sind zulässig:

- 0,5 ha (pro Brutpaar 0,5 ha) große Blühfläche/-streifen oder Ackerbrache Die Fläche kann sich aus mehreren, mindestens 0,2 ha großen Teilflächen zusammensetzen. Ein Wechsel der Flä- che ist jährlich möglich, spätestens alle drei Jahre verpflichtend. Die Fläche(n) sind lückig an- zusäen, um Rohbodenstellen zu erhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Dünge- mitteln ist innerhalb der Fläche nicht zulässig. Es darf keine Unkrautbekämpfung (weder che- misch, mechanisch oder thermisch) stattfinden.
- 0,5 ha (0,5 ha pro Brutpaar) große Wechselbrache. Die Fläche ist nicht einzusäen und im jäh- rlichen Wechsel jeweils zur Hälfte umzubrechen. Die gesamte Fläche kann im Spätsommer gemäht werden. Das Mahdgut ist zwingend zu entfernen. Weitere Bearbeitungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist innerhalb der Fläche nicht zulässig. Es darf keine Unkrautbekämpfung (weder chemisch, mechanisch oder ther- misch) stattfinden.
- Einhaltung eines erweiterten Saatreihenabstand eingehalten auf geeigneten Flächen im Ge- treideanbau Insgesamt werden 1 ha (1 ha pro Brutpaar) benötigt (keine Bildung von Teilflächen < 1 ha möglich). Es ist mit dreifachem Saatreihenabstand, jedoch mit mindestens 30 cm Ab- stand einzusäen. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist innerhalb dieser Fläche nicht zulässig. Es darf keine Unkrautbekämpfung (weder chemisch, mechanisch oder ther- misch) stattfinden. Ein jährlicher Wechsel der Fläche ist möglich.
- Extensivierung von 0,8 ha (0,8 ha pro Brutpaar) (Wiese oder Extensivweide). Die gesamte Fläche ist 1-2 mal jährlich im Spätsommer zu mähen. Das Mahdgut ist zwingend zu entfernen. Bis ein extensiver Zustand erreicht ist, muss zudem 30 % der Fläche jährlich mit der Egge aufgerissen werden, um Rohboden zu schaffen. Der Einsatz von Düngemitteln ist innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.

Die konkrete Maßnahme und Maßnahmenfläche werden im weiteren Verfahrensverlauf an dieser Stelle ergänzt und festgesetzt.

Hinweise:

Allgemeine Voraussetzungen für die CEF-Maßnahmenflächen:

- *Kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig*
- *Lage in der Ackerflur: Offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont*
- *Hanglagen nur bei übersichtlichem oberem Teil*
- *Nicht unter Hochspannungsleitungen (Abstand >100m)*
- *streifenförmige Maßnahmen nicht entlang von frequentierten (Feld-) Wegen*
- *nicht in unmittelbarer Nähe (< 50 m) zu Flächen der Freizeit-Nutzung*
- *Mindestabstände zu Vertikalstrukturen: - 50 m (Einzelbäume) - 120 m (Baumreihen, Feldgehölze 1-3 ha) und -160 m (geschlossene Gehölzkulisse)*

Die notwendige CEF-Maßnahme ist auch dann vorzeitig auszuführen, wenn im Vorgriff auf die geplanten Baumaßnahmen Vergrümmungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Eine jährliche Umsetzungs- und Wirkungskontrolle durch eine Fachkraft für Artenschutz ist vorzunehmen und eine Dokumentation anzufertigen. Die notwendige CEF-Maßnahme ist auch dann vorzeitig auszuführen, wenn im Vorgriff auf die geplanten Baumaßnahmen Vergrümmungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

8.7 *Ausgleichsmaßnahmen nach Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung – in Bearbeitung -*

Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in Natur und Landschaft sich ergebende Ausgleichsbedarf, welcher nicht innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden kann, ist durch außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Ausgleich zu leisten.

Der Kompensationsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft beträgt 37.651,0 Wertpunkte.

Pflanzungen sind bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen.

Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Planungsgebiets nachfolgen.

Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und, sofern erforderlich, entsprechend den individuellen Vorgaben zu pflegen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, abgesehen von temporären dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen wie einfache Wildschutzzäune, sind nicht zulässig. Einfriedungen, die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwuchszeit zu entfernen. Die Ausgleichsfläche ist dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

Der vorstehend festgesetzte Ausgleich ist wie folgt zu leisten:

Interne Ausgleichsfläche Teilfläche Fl. Nr. xxx, Gem. xxxx xxx,0 m²

Ausgangszustand:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Entwicklungsziel:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

§ 9 – Ver- und Entsorgungsleitungen

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und, soweit möglich, in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

§ 10 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Seefeld 2“ in der Fassung vom xx.xx.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen sowie Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für das Baugebiet „Seefeld 2“, erstellt durch Büro für Artenschutzgutachten, Heidelhoffstraße 28, 91522 Ansbach, Stand 25.11.2022

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus der Gemeinde Rügland, Hirtenweg 24, 91622 Rügland, eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: die Öffnungszeiten des Rathauses sind auf der Homepage der Gemeinde Rügland, www.ruegland.de, einsehbar oder können unter Tel. 098228/244 erfragt werden.

§ 11 – Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Seefeld 2“ mit integriertem Grünordnungsplan i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von xx.xx.2022 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 15.05.2024
zuletzt geändert:

Rügland, den.....

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Gemeinde Rügland
Wolfgang Schickanz
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Pflanzliste A - Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus i.A / i.S.	Kastanie i.A / i.S.
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus communis	Garten-Apfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus i.S.	Apfel i.S
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyraaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum

Pflanzenliste C - Sträucher:

Sträucher >2 m:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.A.	Rosen i.A.
Salix i.A.	Weiden i.A.
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder *
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *

Fortsetzung Pflanzenliste C - Sträucher:

Sträucher < 2 m:

Berberis i.A *	Berberitze *
Cytisus scoparius	Besenginster
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Rubus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Spirea i.A.	Spirea i.A.
Symphoricarpos i.A. /i.S. *	Schneebeere *
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.

Pflanzliste D - Kletterpflanzen:

Clematis vitalba *	Waldrebe *
Clematis i.A. starkwüchsig *	Waldrebe i.A. *
Hedera helix	Efeu
Lonicera i.A. *	Lonicera i.A. *
Ribes	Johannisbeere
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.
Vitis vinifera	Wilder Wein

Pflanzliste E - Heckenpflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzliste F - Dachbegrünung:

Sedum-Ansaaten:

Sedum i.A. / i.S	Fetthennen i.A / i.S
------------------	----------------------

Gräser:

Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel

Kräuter / Stauden:

Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut

Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:

geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet".

Hinweis:

Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten. * Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quellen: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit, BfR, „Risiko Pflanze - Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm