

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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,

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

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch die § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657) durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist,

den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Am Rosenberg“ Bauabschnitt II

1. Änderung

als

SATZUNG

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1044, 1044/15, 1044/16 und 1050/1 jeweils Gemarkung Rügland.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden für Einzelhandelsnutzungen folgende Einschränkungen festgesetzt:

Einzelhandelsnutzungen sind mit Ausnahme von Lager- und Fabrikverkaufsfläche für vor Ort produzierte und/oder gehandelte Waren bis zu einer max. Größe von 150 m² (Netto) Verkaufsfläche nicht zulässig.

Die Lager- und Fabrikverkaufsfläche muss der tatsächlichen Hauptnutzung untergeordnet sein. Gewerbliche Nutzungen mit der ausschließlichen Nutzung „Lager- und Fabrikverkauf“ sind grundsätzlich unzulässig.

2.3 Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind (i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), sind nur bis zu einer Größe von max. 60 m² zulässig und müssen in das Gewerbegebäude integriert sein. Je Gewerbegebäude ist max. eine entsprechende Wohnung zulässig.

2.4 Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind im Gewerbegebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig:

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

3.1 Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in den zeichnerischen Festsetzungen (Planzeichnung) festgesetzten Höchstwerte für die GRZ und BMZ (Baumassenzahl), soweit sich in den

Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Geschosszahlen sowie Grundstücksgrößen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

3.2 Zulässige Gebäudehöhen

Für das Planungsgebiet werden unter Beachtung der zulässigen Dachformen max. zulässige Wandhöhen bzw. Traufhöhen festgesetzt.

Die max. zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen darf ein Maß von max. 12,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe über NormalhöhenNull (NHN) nicht überschreiten. Die max. zulässige Wandhöhe darf ein Maß von max. 15,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe über NormalhöhenNull (NHN) nicht überschreiten.

Als Bezugshöhe für die zulässigen Wand- und Firsthöhen gilt die gemittelte Höhe des neu hergestellten Geländes der Grundstücksparzelle an den maßgeblichen Grenzpunkten zu den Nachbargrundstücken und den öffentlichen Erschließungsanlagen. Ausnahmsweise darf hiervon gem. § 31 Abs. 1 BauGB in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn nachweislich entwässerungstechnische Gründe dagegensprechen.

Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen etc.) dürfen, soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe über der max. zulässigen Wandhöhe von der Fassade zurückzusetzen.

Hinweis: Bei Gebäuden mit geneigtem Dach kommt nur die festgesetzte Traufhöhe zur Anwendung. Die Traufhöhen wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach kommt nur die festgesetzte Wandhöhe zur Anwendung. Die max. zulässige Wandhöhe wird hierbei bis zur Oberkante der Attika gemessen. Bei Gebäuden ohne Attika kommt die Oberkante des höchsten Punktes der Dacheindeckung als oberer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe. Als Bezugssystem für NormalhöhenNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) Status 170 anzuwenden.

§ 4 – Bauweise

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 -3 BauNVO über die Festlegung von Baugrenzen gem. den Darstellungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzt. Diese bilden die Baufenster.

4.2 Die Bauverbotszone BVZ (20,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2255) entlang der Staatsstraße St 2255 ist gem. Bay. Straßen- und Wegegesetz dauerhaft von baulichen Anlagen und Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Oberkante der Fahrbahn der Staatsstraße freizuhalten. Stammbildende Anpflanzungen sind unzulässig.

Hinweis: Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausnahme bilden Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Anlagen zur Ableitung von Abwasser aus dem Planungsgebiet bzw. zur Speicherung und Rückhaltung von Oberflächenwasser, Zufahrten, Einfriedungen und Stellplätze.

4.4 *Anschluss an natürliches Gelände, Veränderungen des natürlichen Geländes (Auffüllungen/Abgrabungen):*

Das Gelände wird neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgebliche bestehenden und neu angelegten Straßen und die daraus resultierende neu angelegte Gelände- flächen.

Durch die Geländemodellierung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände sind vorrangig als Böschungen auszuführen. Böschungen sind mindestens mit einem Steigungsverhältnis von 1:1,5 herzustellen. Steilere Böschungen sind nicht zulässig. Soweit Geländeanpassungen durch Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück überwunden werden, ist der Nachweis in den Bauantragsunterlagen (Lageplan) zu führen. Die Belange des Nachbarschutzes sind zu beachten. Abzufangende Höhenunterschiede > 1,0 m sind bei Ausführung mit Stützmauern abzutreten. Die Abtreppe darf eine Breite von 0,5 m nicht unterschreiten. Die sichtbare Höhe der Einzelelemente darf ein Maß von 1,0 m nicht überschreiten.

Hinweis: Das Steigungsverhältnis bei Böschungen beschreibt das Verhältnis zwischen zu überwindendem Höhenunterschied gegen die Horizontale und mind. erforderlicher horizontaler Länge. Bsp.: 1:1,5m = 1 m Höhenunterschied auf mind. 1,5 m horizontale Länge.

- 4.5. **Abgrabungen / Auffüllungen für Maßnahmen zur Versickerung von Regenwasser**
Im Bereich der geplanten Flächen für Regenwasserrückhaltung und Versickerung sind Abgrabungen des natürlichen Geländes bis max. -3,00 m, bezogen auf das bestehende natürliche Gelände zulässig, Auffüllungen dürfen eine Höhe von max. 2,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.
- 4.6. **Schutzzone der 20kV Freileitung**
Im Bereich der Schutzzone der 20 kV Freileitung bestehen bis zum Rückbau der Leitung Baubeschränkungen: Hochbauten sind unzulässig.

Die Nutzung der Flächen als Lager- und oder Stellplatzflächen ist nur zulässig, wenn zwischen Oberkante der Nutzung und Oberkante der Leiterseile der Freileitung ein Schutzabstand von mind. 7,00 m gewährleistet ist. Bei Nutzungen als Grünflächen ist ein Schutzabstand von mind. 8,00 m zu gewährleisten. Nach Rückbau der Freileitungen ist eine uneingeschränkte Nutzung gem. den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig.

Für die geplante Erdverkabelung der 20 kV-Freileitung gilt beidseitig der Achse der Erdverkabelung ein Baubeschränkungsbereich von jeweils 1,0 m. Gebäude sind in diesem Bereich unzulässig.
- 4.7 **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 Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sowie Tiefgaragen müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

§ 5 – Stellplätze

- 5.1 Der Stellplatznachweis hat entsprechend der Satzung über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Rügland in aktueller Fassung zu erfolgen.
- 5.2 Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der notwendige Mindestabstand zur Staatsstraße St 2255, wie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt, ist sicherzustellen.
- 5.3 Stellplätze sind, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen, in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zu erstellen. Dies gilt nicht für die Fahrbahnen.

§ 6 – Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 6.1 **Gestaltung der Baukörper:**
Für Haupt-, Neben- und Zwischenbaukörper besteht gegenseitige Anpassungspflicht hinsichtlich Dachform, Dachdeckung, Putz-, Farb- und Materialwahl. Außenanstriche in greller Farbe sind grundsätzlich unzulässig.
- 6.2 **Dachgestaltung**
Dächer von baulichen Hauptgebäuden sind mit flach geneigten Dächern und Flachdach zulässig. Die Dachneigung von geneigten Dächern darf 20° nicht überschreiten. Geneigte Dächer dürfen als Satteldächer, versetzte Satteldächer, Sheddächer oder Pultdächer ausgeführt werden. Anderweitige Sonderformen des Satteldachs (z. B. Walmdach, Zeltdach, Tonnendach, etc.) sind unzulässig.

Für Hauseingangsüberdachungen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports finden die zuvor genannten Festsetzungen keine Anwendung.
- 6.3 **Fassadengestaltung**
Fassaden mit einer Länge von mehr als 50 m sind bzgl. ihrer Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu strukturieren.

Die Strukturierung ist durch Gliederung der baulichen Anlagen in unterschiedliche Baukörper, Farbwechsel in den Fassaden, Vor- und Rücksprünge in den Fassaden oder den Fassadenelementen,

Schrägstellung von Fassadenelementen sowie Material- oder Oberflächenwechsel in den Fassadenelementen oder durch Fassadenbegrünung zulässig.

Leuchtende, reflektierende und grelle Farbtöne für die Fassadengestaltung sind unzulässig.

Hinweis: Es wird empfohlen, zusammenhängende geschlossene Fassadenflächen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen mit einer Fläche von mehr als 30 m² mit Kletter- und/oder Schlingpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge sollte mindestens eine Pflanze verwendet werden. Es wird weiterhin empfohlen, vorrangig ökologisch vorteilhafte Fassadengestaltungen, insbesondere Fassaden aus Holzmaterialien zu realisieren.

6.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie:

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Solarthermieanlagen dürfen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45°, Photovoltaikanlagen mit bis zu 35° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach werden die aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,75 m begrenzt.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie an den Fassaden sind nur zulässig, wenn diese in die Fassadengestaltung integriert sind und nachteilige Reflexion auf das städtebauliche Umfeld und die öffentlichen Straßen sowie die Bahntrassen hinreichend sicher ausgeschlossen sind.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind grundsätzlich 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 von 1,75 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen.

6.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich bis zu einer max. Höhe von 2,00 m über Gelände zulässig. Zusätzlich ist die Errichtung eines Übersteigschutzes über der Einfriedung zulässig. Die max. zulässige Gesamthöhe der Einfriedung einschl. Übersteigschutz darf eine max. Gesamthöhe von 2,50 m über Gelände nicht überschreiten. Zwischen Gelände und Unterkante Einfriedung ist ein Mindestabstand von 0,15 m im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere freizuhalten. Die Errichtung von Sockeln für Einfriedungen ist nicht zulässig. Einfriedungen zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind um mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

§ 7 – Grünordnung

7.1 Nicht überbaute Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen:

Die dauerhaft nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Abstell- und Lagerfläche, oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als naturnahe und versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten. Der Anteil der nicht versiegelten Flächen und als Grünflächen angelegten Flächen muss mindestens 20 % betragen.

Flächenhafte Kies-/Schotter-/Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sowie nicht begrünte Steingärten sind auf Vegetationsflächen auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Gebäude sowie notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen und Flächen < 25 m² sowie versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies.

Für die Bepflanzung sind standortheimische oder standortgerechte (i.S. der Klimaanpassung) Baum- und Straucharten der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“, vorrangig gem. der als Anlage beigefügten Pflanzliste, zu verwenden. Als Saatgut ist Material des Ursprungsgebietes UG 12 „Fränkisches Hügelland“ zu verwenden. Für die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen besteht ein Pflanzgebot. Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der Nutzungsaufnahme der Bebauung vorgenommen werden. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Für die Grünflächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Hinweis: Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist gem. den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zu Bay. Bauordnung ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen mit der geplanten Lage artenspezifisch darzustellen.

7.2 Randeingrünung des Planungsgebietes zur freien Landschaft im Osten und Süden

In den als Flächen mit Pflanzgebot dargestellten Flächen am Ostrand des Plangebietes zur Eingrünung gegenüber der freien Landschaft eine Bepflanzung mit Sträuchern, Hecken und Gehölzen vorzunehmen.

Innerhalb dieser festgesetzten Grünflächen sind Heckenstrukturen als ca. 4,0 m breite, durchgängige, mind. zweireihige Gehölzstreifen aus bevorzugt Wildobst- und Wildbeerensträucher, im Dreiecksverband, zu pflanzen. Die Heckenstrukturen sind mit Gehölzen zu durchsetzen. 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 Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig.

Die weiteren Randbereiche sind mager zu halten und mit einer mehrjährigen standortheimischen Blühsamenmischung anzusähen. Diese ist in den Folgejahren extensiv zu bewirtschaften.

7.3 Schutzzone der 20 kV Freileitung

Im Bereich der Schutzzone der 20 kV - Freileitung besteht bis zu deren Rückbau eine Wuchshöhenbeschränkung für Bepflanzungen von max. 4,50 m über dem Gelände. Die max. Wuchshöhe ist durch geeignete Pflegemaßnahmen jederzeit zu gewährleisten.

7.4 Gestaltung von Regenrückhaltebecken/offene Versickerungsanlagen

Offene Regenrückhaltebecken und offene Versickerungsanlagen sind als naturnahe Erdbecken auszuführen. Eine einmalige jährliche Pflegemahd mit Abfuhr des Mahdguts ist zulässig. Mulchen ist nicht zulässig. Bei den notwendigen Pflegemaßnahmen (Mahd, Ausbaggern, Wartung) an dem technischen Bauwerk ist, so weit wie möglich, auf die Vereinbarkeit mit dem Artenschutz zu achten. Zum Schutz der Amphibien sollten daher keine Maßnahmen während der Laichzeit und Entwicklung (Frühjahr-Spätsommer) durchgeführt werden. Es ist eine abschnittsweise wechselnde Mahd mit mehrjährigen Altgras-, Schilf- und Röhrichtbeständen durchzuführen.

7.5 Sicherung des Oberbodens

Der anstehende und wieder verwendbare Oberboden ist getrennt zu entnehmen und in gesonderten Mieten außerhalb des Wasserschutzgebiets 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, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

7.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

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

M01: Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn bzw. der Beginn der Erschließungsmaßnahmen incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht sowie die Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), also erst ab Oktober bis spätestens Ende Februar, erfolgen. In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.

M02: Um Störungen von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.

M03: Der Waldrand mit direkt angrenzender Vegetation muss als Leitlinie im Fledermausjagdrevier und in seiner Funktion als Habitat für Vögel erhalten bleiben. Hierzu darf während und nach den Bauarbeiten keine Schädigung der Gehölze eintreten und die direkt an den Waldrand angrenzenden Bereiche bei den Bauarbeiten weder befahren werden, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden. Zu den Gehölzen ist ein 5 Meter breiter Pufferstreifen einzuhalten, um eine Störung und Beeinträchtigung der Vögel zu vermeiden und Jagdhabitate für Fledermäuse zu erhalten.

Hierzu ist eine nicht verrückbare Abgrenzung entlang des Pufferstreifens aufzustellen. Die DIN 18920 bzw. R-SBB ist zwingend einzuhalten.

M04: Gehölzfällungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.

M05: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster 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).

M06: Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Stacheldraht u. ä.) bei Einfriedungen sind nicht zulässig. Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.

M07: Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist durch vorzugsweise sockellose Ausführung von Einfriedungen zu gewährleisten. Ist eine sockellose Ausführung nicht möglich, sind notwendige Einfriedungen mindestens alle 10 m mit Durchlässen für Kleintiere auszustatten, bspw. durch Schaffung eines Abstandes von mind. 15 cm im Mittel zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung und eine Länge von mind. 30 cm.

7.7 *Ausgleichsmaßnahmen nach Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung*

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf Flächen der Gemeinde Rügland. Es erfolgt eine dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen.

Pflanzungen sind bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen. Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Gewerbegebiets 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.

Der flächenbezogene Kompensationsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft beträgt **70.122 Wertpunkte**.

Externe Ausgleichsfläche A1

Teilfläche Fl. Nr. 1223 sowie Fl. Nr. 1224, Gemarkung Rügland, Gesamtgröße 15.167 m²

Ausgangszustand:

Die Flächen sind zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf Fl. Nr. 1223, Gemarkung Rügland, ist eine Teilfläche als Biotop kartiert. Dieser Bereich ist von der Ausgleichsmaßnahme ausgenommen. Auf Fl. Nr. 1224 befinden sich zwei Feldgehölze.

Entwicklungsziel:

Ausmagerung und Extensivierung unter Verzicht auf Düngung, Biozideinsatz, Schleppen und Walzen und Reduzierung der Mahd. Umwandlung in Extensivgrünland.

Ziel der Aufwertung ist die Schaffung einer Fläche mit Wertigkeit der Kategorie II, oberer Wert, gem. Leitfadens.

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

Extensivgrünlandflächen (Ziel-BNT G212): Nach der Ernte ist die Fläche ohne weitere Bodenbearbeitung liegen zu lassen. Zur Ausmagerung ist die Fläche in den ersten drei darauffolgenden Jahren 2-3-mal jährlich ab dem 15. Juni eines Jahres (1. Schnitt) abzumähen. Danach ist die Fläche jeweils 1- 2 mal jährlich ab dem 15. Juni eines Jahres (1. Schnitt) abzumähen. Das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

Feldgehölze: die vorhandenen Feldgehölze auf der Ausgleichsfläche sind zu erhalten, ggf. durch geeignete Pflegeschnitte zu verjüngen und bei Abgang durch standortheimische Arten zu ersetzen.

Hinweis: Die als Ausgleichsflächen genutzten Flächen sind dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

§ 8 – Ver- und Entsorgungsleitungen / Grundwasser / Entwässerung

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

Hinweis: Im DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ werden Maßgaben zur fachgerechten Planung und Umsetzung von Leitungsverlegungen sowie Baumpflanzungen beschrieben. Es ist entsprechend zu beachten.

- 8.2 Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen die Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Das Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten von Grund- und Hangschichtenwasser in die Kanalisation sind verboten. Eine eventuelle Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis. Veränderungen des natürlichen Oberflächenwasserabflusses zum Nachteil der Nachbargrundstücke sind verboten. Die Grundstückseigentümer haben sich selbst gegen Oberflächenwasserereignisse zu schützen

8.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Dach- und Oberflächenwässer sind örtlich zu versickern oder gedrosselt einer geeigneten Vorflut zuzuführen. Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Rügland ist zu beachten. Für gewerbliche Abwasser, die nicht der Oberflächenwasserentwässerung zugeführt werden dürfen, ist eine gesonderte Prüfung und Abstimmung der Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal durchzuführen. Die Einleitung dieses Abwassers bedarf einer gesonderten Genehmigung.

Hinweis: Ggf. ist für die Einleitung gewerblichen Schmutzwassers in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eine Rückhaltung und Drosselung auf der gewerblichen Nutzfläche erforderlich. Dies ist mit der Gemeinde Rügland im Rahmen der Erschließungsplanung unter Beachtung der konkreten Nutzung abzustimmen. Für gewerbliches Abwasser besteht ggf. in Abhängigkeit von der Nutzung eine vorgeschaltete Behandlungspflicht

§ 9 – Immissionsschutz

Den nachfolgenden Festsetzungen liegen die Ergebnisse des Gutachterlichen Berichtes Nr. 2411/2837B, erstellt durch BIG Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, vom 21.07.2025, zu Grunde.

Die künftigen Gewerbeflächen werden nach der Art der Betriebe und Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO derart gegliedert, dass nur Vorhaben (Betriebe/Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6 – 22 Uhr) sowie nachts (22 - 6 Uhr) nicht überschreiten.

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Emissionskontingent L_{EK} in dB(A) [dB(A)/m ²]	
		Tags (6.00 – 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
GE 1	ca. 13.401 m ²	≤ 60	≤ 45
GE 2	ca. 10.718 m ²	≤ 60	≤ 45
GE 3	ca. 4.043 m ²	uneingeschränkt	uneingeschränkt

Zu beachten ist, dass die o.g. genannten Kontingente auf die Grundstücksflächen bezogen sind. Weist die Fläche künftig evtl. geschossweise mehrere fremde Betriebsnutzungen auf, so ist eine entsprechende anteilige Aufteilung des Kontingents vorzunehmen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Plangebiets liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998).

Abweichungen von den im Bericht Nr. 2411/2837B, benannten Beurteilungspegeln und Lärmschutzmaßnahmen sind zulässig, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datenlage geringere Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten auftreten.

Hinweis: Der Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente ist gem. den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur bayerischen Bauordnung mittels einer schalltechnischen Untersuchung zu erbringen und dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsantrag beizufügen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

§ 10 – Werbeanlagen

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind nur am Ort der Leistung. Werbeanlagen oberhalb der Dachhaut der Gebäude sind unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur bis zu einer Höhe von max. 10,00 m ü. Gelände zulässig und sind im Zeitraum von 22.00 Uhr - 05.00 Uhr auszuschalten.

Werbeanlagen und Fahnenmasten sind so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder Verkehrsteilnehmer erfolgen. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) ausgeführt werden. Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

Von Werbeanlagen, Beleuchtungen sowie Hinweisschildern dürfen keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke sowie öffentliche Straßen ausgehen.

Hinweis: für beleuchtete Werbeanlagen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gem. den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur bayerischen Bauordnung nachzuweisen, dass von entsprechenden Anlagen keine Beeinträchtigungen oder Störungen für das Umfeld ausgehen.

§ 11 – Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Am Rosenberg“ – Bauabschnitt II in der Fassung vom xx.xx.2026 sind als jeweils gesondert ausgefertigte gesonderte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
- Lageplan mit Verortung der externen Ausgleichsfläche A1

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner
- Fachbeitrag zur spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, 04/2025, erstellt durch Bachmann Artenschutz GmbH, Heidelhoffstraße 28, 91522 Ansbach
- Schalltechnisches Gutachten, Bericht Nr. 2411/2837B vom 21.07.2025 erstellt durch BIG Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz
-

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit den Unterlagen des Bebauungsplans in den Räumen des Rathauses der Gemeinde Rügland, Hirtenweg 24, 91622 Rügland, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage der Gemeinde Rügland <http://www.ruegland.de> eingesehen oder telefonisch unter 09828 - 1241 erfragt werden.

§12 – Rechtskraft

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Am Rosenberg“ – Bauabschnitt II in der Fassung vom xx.xx.2026 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des U-Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Rosenberg“ – Bauabschnitt II treten für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 30.07.2025
Zuletzt geändert am

Rügland, den

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

Gemeinde Rügland
Wolfgang Schicktanz
Erster Bürgermeister