

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)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)

den

### **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Am Rosenberg“ Bauabschnitt II**

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 Flurnummer 1044, 1044/1, 1044/4, und 1044/15 zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans, jeweils Gemarkung Rügland.

### **§ 2 – Art der baulichen Nutzung**

1. Es wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden für Einzelhandelsnutzungen folgende Einschränkungen festgesetzt:
  - Einzelhandelsnutzungen sind mit Ausnahme der nachfolgenden Festsetzung unzulässig.
  - Lager- und Fabrikverkaufsfläche für vor Ort produzierte und/oder gehandelte Waren sind bis zu einer max. Größe von 150 m<sup>2</sup> (Netto) Verkaufsfläche zulässig. Die Lager- und Fabrikverkaufsfläche muss der tatsächlichen Hauptnutzung untergeordnet sein. Gewerbliche Nutzungen mit der ausschließlichen Nutzung „Lager- und Fabrikverkauf“ sind grundsätzlich unzulässig.

### **§ 3 – Maß der baulichen Nutzung**

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.
2. *Zulässige Gebäudehöhen*  
Für das Planungsgebiet werden unter Beachtung der zulässigen Dachformen max. zulässige Wandhöhen bzw. Traufhöhen festgesetzt. Die max. zulässige Wandhöhe bzw. Traufhöhe der baulichen Anlagen in Abhängigkeit von der Dachform beträgt 11,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe über Normal Null (NN). Als Bezugshöhe für die zulässigen Wand- und Firsthöhen gelten die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugshöhen über Normal Null (NN). –

*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.*

#### § 4 – Bauweise

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 das Baufenster.

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.*

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 und Stellplätze.

4. Die nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

5. *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 Geländeflächen unter Beachtung der nachfolgenden weitergehenden Festsetzungen. Veränderungen des natürlichen Geländes in Form von Auffüllungen sind im Planungsgebiet mit einer max. zul. Veränderung des natürlichen Geländes von 1,50 m ü. best. Gelände zulässig. Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zulässig.

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 Nachbartschutzes sind zu beachten. Abzufangende Höhenunterschiede > 0,80 m sind bei Ausführung mit Stützmauern abzutreten.

*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.*

6. *Schutzzone der 20kV Freileitung*

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten 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 Reitplatz 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.

#### § 5 – Stellplätze

1. Die Errichtung von Stellplätze ist auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der notwendige Mindestabstand zur Staatsstraße St 2255, wie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt, ist sicherzustellen.

2. Die 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

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.

2. *Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie:*

Solaranlagen sind in den Dachflächen oder auf den Dachflächen zulässig. Diese 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.

*Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,75 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen.*

3. *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. Bei Einfriedungen zur freien Landschaft ist hinter der Einfriedung, soweit im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nicht bereits weitergehende Maßnahmen zur Eingrünung festgesetzt sind, eine Strauchbepflanzung aus einheimischen, standortgerechten Arten herzustellen und auf Dauer zu unterhalten.

## § 8 – Grünordnung

### § 8.1 Private Grünflächen

1. *Nicht überbaute Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen:*  
Die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen zu begrünen. Die Freiflächen um die zu errichtenden Gebäude sind, soweit keine Versiegelung erfolgt, naturnah und versickerungsoffen zu begrünen. Zum Erhalt des Gras-/ Krautbestandes ist eine jährliche Pflegemahd durchzuführen. Die Versiegelung der Freiflächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Der Anteil der nicht versiegelten Flächen an den jeweiligen Grundstücken muss mindestens 20 % betragen.

Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der baurechtlichen Abnahme der Bebauung vorgenommen werden.

Für die Grünflächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers. Sichtzäune sind nicht zugelassen. Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung sind einzuhalten.

*Hinweis: Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind mit der geplanten Lage artenspezifisch darzustellen.*

2. *Bepflanzung der Stellplätze*  
Je 5 Stellplätze ist ein mittelkroniger, standortheimischer, Laubbaum der 1. Wuchsklasse (3-mal verpflanzt) mit einem Stammumfang von 18 cm bis 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über Erdboden, zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die dazugehörige Baumscheibe muss mindestens eine Fläche von 5 m<sup>2</sup> haben. Zur Sicherung der Baumscheiben sind Vorkehrungen (z. B. Abdeckgitter und Anfahrschutz) zu installieren. Bereits vorhandene Stellplätze sind von den vorstehenden Festsetzungen ausgenommen.

3. *Randeingrünung des Planungsgebietes zur freien Landschaft im Osten und Süden*  
Das Planungsgebiet ist entlang der östlichen und südlichen Planungsgebietsgrenze entsprechend der Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit Sträuchern, Hecken und Gehölzen einzugrünen. Hierfür ist ein Randstreifen mit einer Breite von mind. 5,0 m als öffentliche bzw. private Grünfläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

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 anzusäen. Diese ist in den Folgejahren extensiv zu bewirtschaften.

4. *Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“*  
In den im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ ist die Errichtung von Pferdekoppeln als Freianlagen ohne Überdachungen zulässig. Untergeordnete überdachte Unterstellmöglichkeiten für Pferde sind bis zu einer Einzelgröße von je max. 30 m<sup>2</sup> je Anlage zulässig. Insgesamt darf die Fläche aller untergeordneten baulichen Anlagen eine Fläche von max. 300 m<sup>3</sup> Gesamtfläche nicht überschreiten. Befehlsmäßig wirkende Unterstellmöglichkeiten (z.B. Wellblechkonstruktionen u.ä.) sind unzulässig.

*Hinweis: die relevante Grundfläche der zulässigen untergeordneten baulichen Anlagen ist als Bruttogrundfläche gem. DIN 277 zu ermitteln*

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

6. *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. *Niederschlagswasser*  
Das im Planungsgebiet von Dächern anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig, soweit möglich und zulässig, in Zisternen aufzufangen und einer weiteren Nutzung zuzuführen. Weiterhin ist der Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage im Trennsystem zulässig. Die Drosselung ist mit der Gemeinde Rügland und den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

#### 8. *Artenschutz*

- 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.

*Hinweis: Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert durch den Vorhabensträger abzustimmen.*

- Nachtbaustellen sind zum Schutz von jagenden Fledermäusen unzulässig
- Erforderliche Beleuchtungsanlagen zur Beleuchtung der öffentlichen Bereiche sowie der privaten Außenbereichen sind zwingend in LED-Technik (Kalt- oder Neutral-Warm LED) auszuführen.

- Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisenden Symbolen zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

## § 8.2 Ausgleichsmaßnahmen

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.

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 zu pflanzende Gehölze in Trockenperioden zu wässern. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Einzäunung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht zulässig. Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in Natur und Landschaft sich ergebende Ausgleichsbedarf beträgt **12.655,1 m<sup>2</sup>**. Er wird wie folgt geleistet:

### Externe Ausgleichsfläche A1

Teilfläche Fl. Nr. 1223 sowie Fl. Nr. 1224, Gemarkung Rügland, Gesamtgröße 15.166 m<sup>2</sup>

Davon anteilig 12.655,1 an Gesamtfläche für den vorliegenden Bebauungsplan.

#### **Ausgangszustand:**

Die Flächen 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. Anlage eines Waldsaumes im Süden sowie eine Wechselbrache als CEF-Maßnahme für die Feldlerche. Die bestehenden Feldgehölze sind zu erhalten.

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

#### **Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:**

*Extensivgrünlandflächen:* 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.

*CEF-Fläche:* Auf einer Fläche von 40 x 100 m entsprechend der als gesondertes Dokument beige-fügten Zeichnung wird auf eine Ansaat verzichtet. Max. die Hälfte der Fläche im jährlichen Wechsel außerhalb der Vogelbrutzeit umzubereiten und durch Eggen oder vergleichbare Bearbeitung zu bearbeiten. Der jeweils andere Flächenteil darf nicht bearbeitet oder bewirtschaftet werden. 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). Somit kann ein Flächenpotential für zwei Feldlerchenreviere geschaffen werden. Die Fläche ist vorgezogen vor Durchführung der Baumaßnahmen umzusetzen.

*Waldsaum:* Die Fläche ist auszumagern und mit einer mehrjährigen autochthonen Wildacker - Wildäsung - Wilddeckung Saatgutmischung anzusäen. Die Fläche ist im Frühjahr abschnittsweise zu mähen, wobei bei jedem Mähgang maximal 2/3 der Fläche in Streifenmahd mit wechselnden

Mähabschnitten gemäht werden dürfen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

*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.

### **§ 8.3 CEF –Maßnahme**

Für die beeinträchtigte Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für zwei Revier der Feldlerche durchzuführen.

Hierfür ist auf der Ausgleichsfläche A1 eine Fläche von ca. 40 x 100 m als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme entsprechend der geltenden Richtlinien der höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Mittelfranken für den artenschutzrechtlichen Ausgleich bei Verlust von Feldlerchenrevieren als Wechselbrache entsprechend der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen des § 8.2 dieser Satzung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

## **§ 9 – Ver- und Entsorgungsleitungen / Grundwasser / Entwässerung**

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.

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

### **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

### **4. Dingliche Sicherung von Ver- und Entsorgungsleitungen**

Zur Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist die Verlegung neuer Leitungen durch das Planungsgebiet erforderlich. Die erforderlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung sind mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorger zu belegen.

## **§ 10 – Werbeanlagen**

1. Werbende und sonstige Hinweisschilder sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf 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.

Bei beleuchteten Werbeanlagen und Hinweisschildern ist im Verfahren nachzuweisen, dass von den beleuchteten Werbeanlagen keine Störungen oder Belästigungen (Lichtemission) i. S. des § 15 BauNVO ausgehen.

2. Grundsätzlich zulässig sind nachfolgende Werbeanlagen:
  - Werbeflächen und Beschriftungen an Fassaden der baulichen Anlagen mit einer max. Größe von max. 3,00 m Höhe und max. 6,00 m Länge. Die Werbefläche ist auf max. 18 m<sup>2</sup> je Gebäudeseite begrenzt.
  - als Werbetafeln an den Einfriedungen bis zu einer max. Größe von 2,0 m<sup>2</sup>
  - als eigenständige Werbeanlage in Form von aufgeständerten Werbetafeln oder Werbestelen mit einer max. Werbefläche von 4,0 m<sup>2</sup> und einer max. Höhe über Gelände von 3,0 m.
  - als Fahnenmasten mit einer max. Gesamthöhe über Gelände von 6,0 m.
3. Werbeanlagen oberhalb der Dachhaut sind grundsätzlich unzulässig.
4. Fahrbahnmasten sind auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße St 2255 erfolgt.
5. Werbeanlagen sind in ihrer Dimension, Form und Farbgebung auf das jeweilige Objekt abzustimmen.

## **§ 11 – Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2018 sind als jeweils gesondert ausgefertigte gesonderte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage Vorschlag Pflanzliste und Vorschläge Pflanzschemata Hecken
- Begründung
- Lageplan (DIN A4) Ausgleichsfläche A1

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner
- artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Rosenberg – Bauabschnitt II, Bericht vom 16.07.2018, erstellt durch Dipl. Ing. Ulrich Meßlinger, Büro für Naturschutzplanung und ökologische Studien, Flachlanden

## **§12 – Rechtskraft**

Dieser Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung vom 28.11.2018 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Roßtal, den 27.02.2018  
Zuletzt geändert am 17.09.2018,  
28.11.2018

Rügland, den

---

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

---

**Gemeinde Rügland**  
**Werner Hammerl**  
**Erster Bürgermeister**

## Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

<b>Großkronige Bäume:</b>		
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Esche	Fraxinus excelsior
	Stieleiche	Quercus robur
	Winterlinde	Tilia cordata
<b>Kleinkronige Bäume:</b>		
	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Weißdorn	Crataegus-Sorten
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Speierling	Sorbus domestica
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Heimische Obstbäume	
<b>Heister:</b>		
	Feldahorn	Acer campestre
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Sandbirke	Betula pendula
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Stieleiche	Quercus robur
	Traubeneiche	Quercus petraea
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Winterlinde	Tilia cordata
<b>Sträucher:</b>		
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Hasel	Corylus avellana
	Weißdorn	Crataegus monogyna
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Liguster	Ligustrum vulgare
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Schlehe	Prunus spinosa
	Öfterblühende Strauchrose	Rosa-Sorten
	Purpur-Weide	Salix purpurea
	Korbweide	Salix viminalis
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Roter Holunder	Sambucus racemosa
	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

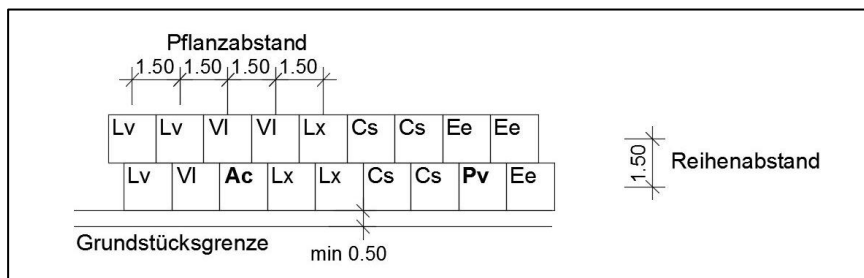
Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- 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 m<sup>2</sup>, mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm



### Vorschlag Pflanzschemata für Hecken (beispielhaft):

Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünung gem. Ziffer 8.1 Nr. 3 der Satzung (zweireihige Hecke):  
 (14 m Schema)



#### Sträucher

Cs	=	Crataegus sanguinea (Hartriegel)	-	4 Stück
Ee	=	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)		3 Stück
Lv	=	Ligustrum vulgare (Liguster)		3 Stück
Lx	=	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)		3 Stück
VI	=	Viburnum lantana (wolliger Schneeball)		3 Stück
Gesamt				16 Stück

#### Bäume/Heister

Ac	=	Acer platanoides (Spitzahorn)		1 Stück
Pv	=	Prunus avium (Vogelkirsche)		1 Stück
Gesamt				2 Stück

### Empfohlene Mindestpflanzgrößen:

Verpflanzter Strauch 60 – 100 cm  
 Verpflanzter Heister 125 – 150 cm  
 Pflanzabstand 1,00 – 1,50 m  
 Reihenabstand 1,00 – 1,50 m