Nutzungsschablone (WA1)

Art der baulichen Nutzung / Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus / Doppelhaushälfte	WA 2/1	II	Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	(0,8)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform		DN	zulässige Dachneigungen siehe Pkt. III.3.1 der textlichen Festsetzungen
Bauweise	° E/D	WHmax	maximal zulässige Wandhöhe siehe Pkt. III.3.1 der textlichen Festsetzungen
		FHmax	maximal zulässige Firsthöhe siehe Pkt. III.3.1 der textlichen Festsetzungen

Nutzungsschablone (WA2)

Art der baulichen Nutzung / Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus / Doppelhaushälfte / Hausgruppe/Kettenhaus	WA 2/1/1	II	Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	(0,8)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform		DN	zulässige Dachneigungen siehe Pkt. III.3.1 der textlichen Festsetzungen
Bauweise	a E/D/H/K	WHmax	maximal zulässige Wandhöhe siehe Pkt. III.3.1 der textlichen Festsetzungen
		FHmax	maximal zulässige Firsthöhe siehe Pkt. III.3.1 der textlichen Festsetzungen

Nutzungsschablone (WA3)

Art der baulichen Nutzung / Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Hausgruppe	WA 1	III	Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,5	(1,5)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	SD VPD/VSD FD	25-35° 25-35° 0-10°	Dachneigung
Bauweise	° E/H	WHmax	maximal zulässige Wandhöhe siehe Pkt. III.3.1 der textlichen Festsetzungen
		FHmax	maximal zulässige Firsthöhe siehe Pkt. III.3.1 der textlichen Festsetzungen

Nutzungsschablone (WA4)

Art der baulichen Nutzung	WA	II-III	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	(1,2)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	SD VPD/VSD FD	25-35° 25-35° 0-10°	Dachneigung
Bauweise	° E/D	WHmax	maximal zulässige Wandhöhe siehe Pkt. III.3.1 der textlichen Festsetzungen
		FHmax	maximal zulässige Firsthöhe siehe Pkt. III.3.1 der textlichen Festsetzungen

Nutzungsschablone (WA5)

Art der baulichen Nutzung	WA	II-IV (FD IV + Staffelgeschoss)	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4		
Dachform	SD VPD/VSD FD	25-35° 25-35° 0-10°	Dachneigung
Bauweise	° E/D/H	WHmax	maximal zulässige Wandhöhe siehe Pkt. III.3.1 der textlichen Festsetzungen
		FHmax	maximal zulässige Firsthöhe siehe Pkt. III.3.1 der textlichen Festsetzungen

I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Art der baulichen Nutzung / Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

- z.B. (WA1) Allgemeines Wohngebiet (siehe Pkt. III.1.1 der textlichen Festsetzungen)
- z.B. WA 2/1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus / pro Doppelhaushälfte

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- z.B. 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. (0,6) maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- z.B. II-III Zahl der minimal und maximal zulässigen Vollgeschosse
- WHmax maximal zulässige Wandhöhe (siehe Pkt. III.3.1 / III.3.2 der textlichen Festsetzungen)
- FHmax maximal zulässige Firsthöhe (siehe Pkt. III.3.1 / III.3.3 der textlichen Festsetzungen)

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)

- o offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- a abweichende Bauweise (siehe Pkt. III.4.2 der textlichen Festsetzungen)
- E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E/H nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
- E/D/H/K Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen und Kettenhäuser zulässig
- E/D/H Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

4 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- P öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Parkplatz / Parkstreifen
- Platz öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Platz
- F öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Fußweg
- F+R öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- A öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Anliegerweg
- Straßenbegrenzungslinie

5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität hier: Transformatorenstation
- Fläche für die Abfallentsorgung hier: Müllsammelstelle - ohne Standortbindung

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

- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielstationen ohne Standortbindung
- W öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Wegebegleitgrün
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Park

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

- Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen hier: Wuchsklasse I
- Anpflanzen von Bäumen hier: Wuchsklasse II
- Anpflanzen von Sträuchern

8 Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 15.4 "Schrotfeld"
- SD Satteldach
- VPD/VSD versetzes Pult- / Satteldach
- FD Flachdach
- z.B. 20-30° Dachneigung
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes und unterschiedliche Zweckbestimmungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche
- Mit Leitungsrechten belastete Fläche hier: Entwässerung

II HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Flurstücksgrenze
- 678 bestehende Flurstücksnummer
- bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer
- bestehende Nebengebäude
- zu versetzende Nebengebäude
- vorgeschlagene Stellung der Hauptgebäude
- vorgeschlagene Stellung der Garagen / Stellplätze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenlinien / vorhandenes Gelände
- 2,2 Bemaßung in Metern
- Erdwall
- Aufstellfläche Rettungsfahrzeuge - ohne Standortbindung
- Überschwemmungsgefährdungsbereich (siehe Pkt. IV.7 der textlichen Hinweise)
- freizuhaltendes Sichtdreieck gemäß Art. 26 BayStrWG
- geplanter Abbiegesreifen

III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 -WA 5) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt mit folgenden Abweichungen:
Nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig sind:
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die auf dem Planblatt in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Werte.

2.2 Im WA 4 und WA 5 darf die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von weitestgehend unterirdisch erstellten Anlagen (z.B. Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

3.1 Als maximale Wand- und Firsthöhen (gemessen an der Traufseite) der Hauptgebäude gelten die in der folgenden Tabelle festgesetzten Werte:

Dachform	WA1	WA2	WA3	WA4	WA5
SD	25-50 ° Dachneigung WHmax = 6,8 m FHmax = 10,8 m	25-50 ° Dachneigung WHmax = 6,8 m FHmax = 10,8 m	25-35 ° Dachneigung WHmax = 9,3 m FHmax = 12,0 m	25-35 ° Dachneigung WHmax = 8,3 m FHmax = 12,8 m	25-35 ° Dachneigung WHmax = 10,3 m FHmax = 14,8 m
VPD VSD	20-50 ° Dachneigung WHmax = 6,8 m FHmax = 10,8 m	20-50 ° Dachneigung WHmax = 6,8 m FHmax = 10,8 m	20-35 ° Dachneigung WHmax = 9,3 m FHmax = 12,8 m	20-35 ° Dachneigung WHmax = 9,3 m FHmax = 12,8 m	-
FD	0-10° Dachneigung FHmax = 7,0 m	0-10° Dachneigung FHmax = 7,0 m	0-10° Dachneigung FHmax = 11,0 m	0-10° Dachneigung FHmax = 11,0 m	0-10° Dachneigung FHmax = 14,0 m
ZD WD	20-30° Dachneigung WHmax = 6,8 m FHmax = 10,0 m	20-30° Dachneigung WHmax = 6,8 m FHmax = 10,0 m	-	-	-
PD	11-20° Dachneigung WHmax = 6,8 m FHmax = 10,8 m	11-20° Dachneigung WHmax = 6,8 m FHmax = 10,8 m	-	-	-

3.2 Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut; bei Flachdächern bis zum obersten Abschluss der Wand (Attika).

3.3 Als Firsthöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) bis zur obersten Kante des Daches. Bei einer Attika ist die Attika als Firsthöhe definiert.

3.4 Im WA 1 und WA 2 darf die OKF maximal 0,5 m über dem gemittelten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche des jeweiligen Baugrundstücks liegen.

3.5 Im WA 3, WA 4 und WA 5 darf die OKF maximal 0,3 m über dem höchsten Schnittpunkt des jeweiligen Hauptgebäudes mit dem natürlichen Gelände (gemäß Höhenlinien im Planblatt) liegen.

3.6 Im WA 5 ist bei Flachdächern das vierte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Für Staffelgeschosse ist eine maximale Grundfläche von 70 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig.

4 Bauweise, Abstandsflächen, Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO und Art. 6 BayBO)

4.1 Im WA beinhalten die Baugrenzen grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

4.2 Im WA 2 gilt eine abweichende Bauweise, in der Hauptgebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig sind.

4.3 Im WA 1, WA 2 und WA 3 können die Baugrenzen mit Terrassen / Wintergärten bis zu einer maximalen Grundfläche von 15 m² überschritten werden.

5 Nebenanlagen / -gebäude / Einfriedungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

5.1 Im WA 1 und WA 2 dürfen Nebenanlagen / -gebäude auf dem Grundstück eine Gesamtnutzfläche von maximal 25,00 m² nicht überschreiten.

5.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Anliegerweg sind Einfriedungen mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

5.3 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind, außerhalb von Zufahrten, Stauräumen, Zugängen und vor Garagen nur zulässig als:
- Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung,
- Metallzäune ohne durchlaufenden Sockel, mit oder ohne Hinterpflanzung mit Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung,
- Holzzäune mit vertikaler Lattung ohne durchlaufenden Sockel, mit oder ohne Hinterpflanzung mit Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung.

Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt:
- für Zäune 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche,
- für Hecken 2,0 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche

5.4 Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen sind nur zulässig als:
- Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung,
- Metallzäune ohne durchlaufenden Sockel mit einer Hinterpflanzung mit Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung,
- Maschendrahtzäune ohne durchlaufenden Sockel mit einer Hinterpflanzung mit Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung,
- Holzzäune mit vertikaler Lattung ohne durchlaufenden Sockel, mit oder ohne Hinterpflanzung mit Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung,

Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen beträgt:
- für Zäune 1,50 m über dem angrenzenden Gelände,
- für Hecken 2,0 m über dem angrenzenden Gelände

6 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze und deren Zufahrten / Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

6.1 Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf den dazugehörigen Grundstücken nachzuweisen.

6.2 Im WA 4 und WA 5 ist die Anzahl der Stellplätze in Abhängigkeit der Wohnungsgröße wie folgt zu ermitteln und nachzuweisen:

Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche	1 Stellplatz / Wohnung
Wohnungen zwischen 50 m² und 80 m² Wohnfläche	1,5 Stellplatz / Wohnung
Wohnungen ab 80 m² Wohnfläche	2 Stellplatz / Wohnung

Bei Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen sind ab drei Wohneinheiten zur ermittelten Zahl der Stellplätze 10 % für Besucher zu addieren und auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.
Stellplatzanlagen für mehr als 10 Pkw sind durch Bäume zu gliedern. Dabei ist je 5 Stellplätze ein Baum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen. Für diese Baumpflanzungen sind unbefestigte, gegen Befahren und Beparken gesicherte Baumscheiben von mind. 8 m² Flächengröße vorzusehen.

6.3 In den WA 1, WA 2 und WA 3 sind Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) nur in den im Planblatt dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6.4 Im WA 1 und WA 2 ist vor Garagen ein zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht einzufriedender Stauraum von mindestens 5,00 m und vor Carports von mindestens 3,00 m (überdachte Stellplätze) freizuhalten. Dies gilt nicht bei Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) in die seitlich von der Verkehrsfläche eingefahren wird.

6.5 Im WA 4 sind die gemäß Punkt 6.2 erforderlichen Stellplätze für Mehrfamilienhäuser ebenerdig, in Parkdecks und / oder in Tiefgaragen unterzubringen. Tiefgaragen und Parkdecks sind im WA 4 innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.6 Im WA 5 sind die gemäß Punkt 6.2 erforderlichen Stellplätze für Mehrfamilienhäuser (Wohnnutzung) zu mindestens 80 % in Tiefgaragen unterzubringen. Tiefgaragen sind im WA 5 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze für Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 sowie Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO sind ebenerdig zulässig.

6.7 Im WA 4 und WA 5 ist pro Wohneinheit mindestens 1 Fahrradstellplatz zu errichten.

6.8 Bei Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) in die seitlich von der Verkehrsfläche eingefahren wird, ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

6.9 Baulich geschlossene, dem öffentlichen Straßenraum zugewandte Fassaden von Carports und Garagen sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen aus Arten gemäß Pflanzenliste in der Begründung zu begrünen. Die Fassadenbegrünungen sind dauerhaft zu unterhalten.

6.10 Im WA sind Zufahrten, Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster, wassergebundene Wegedecke o.ä.). Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

7 Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)

7.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: „Parkplatz" und „Platz" sowie „Fußwege/ Fuß- und Radwege" sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszuführen. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

7.2 In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: „Parkplatz" auf den Flurstücken mit den Flurnummern 683/47, 682/1 und 683/2 - Gemarkung Herrieden ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports zulässig.

8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Sämtliche neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9 Dächer
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

9.1 Im WA 1 und WA 2 gelten je nach Dachform die gemäß Pkt. 3.1. vorgegebenen Dachneigungen und maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen.

9.2 Im WA 3, WA 4 und WA 5 gelten die auf dem im Planblatt in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Dachformen und -neigungen.

9.3 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind in rot bis rotbrauner oder grauer Farbe zu gestalten.

9.4 Hauptgebäude mit Flachdächern sind mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung zu begrünen. Die von Dachaufbauten eingenommenen Flächen sind hiervon ausgeschlossen. Es sind trockenheitsresistente und standorttypische Arten zu verwenden. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

9.5 Dächer von Garagen sind in Material und Farbe dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen.
Alternativ können sie als extensiv begrüntes Flachdach (max. 10° Dachneigung) bzw. extensiv begrüntes flachgeneigtes Pultdach (max. 15° Dachneigung) ausgebildet werden. Für Dachbegrünungen sind trockenheitsresistente und standorttypische Arten zu verwenden. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 6 cm betragen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Die Dachflächen von Wintergärten sind aus Glas zulässig.

9.6 Photovoltaikanlagen sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren. Davon ausgenommen sind Dächer unter 10° Dachneigung. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen auf Dächern sind mindestens, um die Maße Ihrer Höhe von der äußeren Gebäudekante zurückzuversetzen.

9.7 Im WA 4 und WA 5 sind bei Flachdächern technische Einrichtungen, wie Aufzugsschächte und Lüftungsanlagen auf Dächern der Hauptgebäude in einer maximalen Höhe von 1,5 m über dem obersten Punkt des Gebäudes zulässig. Diese sind mindestens, um die Maße Ihrer Höhe von der äußeren Gebäudekante zurückzuversetzen. Im WA 5 sind die Aufzugsschächte bei Flachdächern in das Staffelgeschoss zu integrieren.

10 Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

10.1 Alle Gebäude sind mit einem Außenputz oder Sichtmauerwerk zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Davon ausgenommen sind Holzfassaden und Holzhäuser.
Eine Bauweise in Holzhüttencharakter (Blockhäuser) ist unzulässig.
Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.
Baustoffe und Anstriche in grellen leuchtenden Farben und mit glänzender Oberfläche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

10.2 Aneinander gebaute Hauptgebäude (Doppelhäuser und Reihenhäuser) sind in Höhe, Dachform und -neigung gleich zu gestalten.

11 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

11.1 Im WA sind Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m im Verhältnis zum vorhandenen Gelände zulässig.
Sie sind durch bepflanzte Böschungen mit einer Maximalneigung von 1: 1,5 oder durch Stützmauern aus Natursteinen abzufangen.

12 Anpflanzen, Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

12.1 Gestaltung der Grundstücke
Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten, Stellplätze oder andere Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Schotterungen, Kunstrasen, geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

12.2 Die Vegetationstragschicht der begrünten Flächen über Tiefgaragen muss mindestens 60 cm stark sein. Abweichend davon muss die Vegetationstragschicht der begrünten Flächen über Tiefgaragen im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 120 cm stark sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

12.3 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch einen standortgerechten Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen. Zur Erhaltung der festgesetzten Bäume sind sämtliche zum Schutz der Bäume erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen.

12.4 Baum- und Strauchpflanzungen
Für sämtliche zeichnerisch oder textlich festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten aus der Pflanzenliste in der Begründung zu verwenden. Außerdem sind für Strauchpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen sowie für Heckenpflanzungen auf Privatgrund gemäß 5.3 und 5.4 Arten aus der Pflanzenliste in der Begründung zu verwenden. Der Wechsel in der Baumart ist innerhalb eines Straßenzuges nicht möglich. Im gesamten Geltungsbereich sind sämtliche Anpflanzungen zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung nachzupflanzen.

12.5 Die zeichnerisch festgesetzten Strauchpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen sind lagemäßig bindend. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken sind lagemäßig bindend. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen sind in der Lage nicht fest. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Lage nicht fest, können jedoch nur in Längsrichtung entlang der Straßenachse verschoben werden.

12.6 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: „Fuß- und Radweg" am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist ein inkl. Wegetrasse 5,2 m breiter Bereich von Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 2 m freizuhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzbindungen sind in ausreichendem Abstand nördlich des Weges zu pflanzen.

12.7 Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen sind in unbefestigten, gegen Befahren und Beparken gesicherten Baumscheiben von mind. 12 m² Flächengröße zu pflanzen. Abweichend davon sind für die Baumpflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: „Platz" entweder begehbare Baumscheiben (Baumroste) mit einem Mindestfläche von 4 m² oder Wurzelraumerweiterungen vorzusehen. Wurzelraumerweiterungen müssen ein durchwurzelbares Mindestvolumen von 10 m³ haben. Im Bereich der Wurzelraumerweiterung ist entweder ein verdichtungsresistentes Substrat oder eine mit Pflanzerde zu füllende geeignete technische Vorrichtung zur Verhinderung von Verdichtung im Wurzelraum (Wurzelkammersystem) vorzusehen. Zudem sind bei Wurzelraumerweiterungen Systeme zur Bewässerung des Wurzelraumes zu verwenden.

12.8 Mindestpflanzgrößen für sämtliche textlich oder zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen, für Strauchpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen sowie für Heckenpflanzungen auf Privatgrund gemäß 5.3 und 5.4:
Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm bei Wuchsklasse I, Stammumfang 18-20 cm bei Wuchsklasse II;
Sträucher: 3x verpflanzt, mit Ballen oder Containerware, Höhe 100-150 cm.

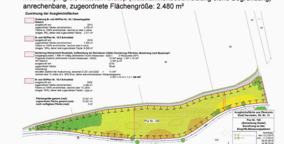
12.9 Auf den Baugrundstücken ist pro angefangener 450 m² Grundstücksfläche ein Baum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen; die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen werden dabei angerechnet. Dies gilt nicht für Baugrundstücke mit einer Flächengröße von weniger als 450 m².

12.10 Die Umsetzung der Pflanzmaßahmen auf den öffentlichen Grünflächen muss bis spätestens fünf Jahre nach Erschließungsbeginn erfolgen.

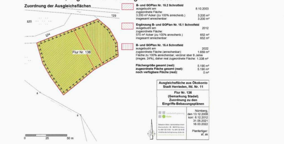
13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a und 6 BauGB)

13.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf den Flurstücken: 678, 679, Teilfläche 680, 682/1, 683/2, 685, Teilfläche 1667/37 (alle Gemarkung Herrieden) werden Ausgleichsmaßnahmen auf folgenden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet (Zuordnungsfestsetzung):

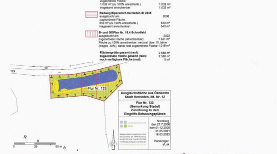
A1 Teilfläche der Flurnummer 130, Gemarkung Stadel (Ökokonto-Fläche Nr. 13)
Entwicklungsziel: extensive Aue des Moosgrabens; Entwicklung Lebensraum Mondazurjungfer, Trittstein Biotop (Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung)
anrechenbare, zugeordnete Flächengröße: 2.480 m²



A2 Teilfläche der Flurnummer 136, Gemarkung Stadel (Ökokonto-Fläche Nr. 11)
Entwicklungsziel: extensive Weide (Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung)
anrechenbare, zugeordnete Flächengröße: 1.659 m²



A3 Teilfläche der Flurnummer 133, Gemarkung Stadel (Ökokonto-Fläche Nr. 12)
Entwicklungsziel: Extensivierung der Grünlandbereiche, Sicherung und Entwicklung Lebensraum der Mondazurjungfer, randlich Obstbäume (Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung) anrechenbare, zugeordnete Flächengröße: 1.321 m²



A4 Teilfläche der Flurnummer 273, Gemarkung Rauenzell (Ökokonto-Fläche Nr. 31)
Entwicklungsziel: Streuobstbestand, artenreiches Extensivgrünland, Entwicklung artenreicher Krautsaum östlich der bestehenden Hecke (Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung) anrechenbare, zugeordnete Flächengröße: 13.626 m²

A5 Teilfläche der Flurnummer 260, Gemarkung Stadel
Entwicklungsziel: Blühstreifen oder Streifen Extensivgrünland; Breite 15m
(Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung)
anrechenbare, zugeordnete Flächengröße: 2.260 m²
Die Maßnahmen dienen gleichzeitig zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Feldlerche (CEF - Maßnahme). Die Fläche ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft im oben beschriebenen Zustand zu halten.

A6 Teilfläche der Flurnummer 101, Gemarkung Heuberg
Entwicklungsziel: Blühstreifen oder Streifen Extensivgrünland; Breite 12m
(Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung)
anrechenbare, zugeordnete Flächengröße: 6.360 m²
Die Maßnahmen dienen gleichzeitig zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Feldlerche (CEF - Maßnahme). Die Fläche ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft im oben beschriebenen Zustand zu halten.

Die tatsächliche Flächengröße der zugeordneten Ausgleichsflächen beträgt insgesamt 20.603 m², die anrechenbare Flächengröße beträgt insgesamt 27.706 m².

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Sammlung von Niederschlagswasser
Auf den privaten Grundstücken sollen Zisternen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers errichtet werden. Das gesammelte Wasser soll z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.

2. Erzeugung erneuerbarer Energien
In Bezug auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) sollen technische Anlagen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung errichtet werden.

3. Bodendenkmäler / Bodenbeprobung
Alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
Bzgl. Bodenbeprobungen ist das LfU-Merkblatt (Bayerisches Landesamt für Umwelt) "Beprobung von Boden und Bauschutt" zu berücksichtigen.

4. Immissionen
Immissionen, die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, sind zu dulden.

5. Leitungsabstände
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; Gemeinschaftsausgabe mit DVGW (Deutsche Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) und DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) zu beachten.
Zwischen Baumpflanzungen und bestehenden Leitungen / Fernmeldeanlagen sowie zwischen zu erhaltenden Bäumen und geplanten Leitungen / Fernmeldeanlagen muss ein Mindestabstand von 2,50 m vorgesehen werden. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Veranlasser vorzusehen.
Es ist sicherzustellen das bestehende Leitungen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

6. Wasserversorgung
Bei der Erschließung des Baugebiets ist darauf zu achten, dass jederzeit genügend Trink-, Betriebs- und Löschwasser in ausreichender Qualität, Quantität und ausreichend Druck zur Verfügung steht. Die einschlägigen DVGW Arbeits- bzw. Merkblätter sind zu beachten.

7. Hochwasser- und Starkregenschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass in dem im Plangebiet hinweislich dargestellten „Überschwemmungsgefährdungsbereich" bei Starkregenereignissen lokale Wasseraufstauungen zu erwarten sind. Daher wird empfohlen, in dem gekennzeichneten Bereich ausreichende Vorkehrungen gegen Überschwemmungen vorzunehmen (Näheres siehe Begründung).

Die Stadt Herrieden erlässt aufgrund

a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);

b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286);

d) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74);

e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352); sowie

f) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

diesen Bebauungs - und Grünordnungsplan Nr. 15.4 „Schrotfeld", bestehend aus den Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 15.06.2021, red. erg. 16.03. 2022 als Satzung.
Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen (Regelungen des BBP & GOP Nr. 15.2 "Schrotfeld"), außer Kraft.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Herrieden hat in der Sitzung vom 25.09.2019 beschlossen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 15.4 „Schrotfeld" aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat Herrieden hat in seiner Sitzung vom 25.09.2019 den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 15.4 „Schrotfeld" in der Fassung vom 28.08.2019 gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.

Der Vorentwurf der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 15.4 „Schrotfeld" in der Fassung vom 28.08.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.10.2019 bis 25.11.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich wurden die Unterlagen im Internet auf www.herrieden.de zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 15.4 „Schrotfeld" in der Fassung vom 28.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.10.2019 bis 25.11.2019 beteiligt.

Der Stadtrat Herrieden hat in seiner Sitzung vom 16.06.2021 den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 15.4 „Schrotfeld" mit Begründung inklusive Umweltbericht in der Fassung vom 15.06.2021 mit verkleinertem Geltungsbereich gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 15.4 „Schrotfeld" mit Begründung inklusive Umweltbericht in der Fassung vom 15.06.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2021 bis 09.08.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich wurden die Unterlagen im Internet auf www.herrieden.de zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 15.4 „Schrotfeld" mit Begründung inklusive Umweltbericht in der Fassung vom 15.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.07.202 bis 09.08.2021 beteiligt.

Die Stadtrat Herrieden hat in der Sitzung vom 16.03.2022 den des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 15.4 „Schrotfeld" mit Begründung inklusive Umweltbericht in der Fassung vom 15.06.2021, red.erg. 16.03.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

Stadt Herrieden, den 18.03.2022
Jechnerer
Erste Bürgermeisterin

Ausgefertigt
Stadt Herrieden, den 21.03.2022
Jechnerer
Erste Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 15.4 „Schrotfeld" mit Begründung inklusive Umweltbericht in der Fassung vom 15.06.2021, red.erg. 16.03.2022 wurde am 07.04.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 15.4 „Schrotfeld" mit Begründung inklusive Umweltbericht in der Fassung vom 15.06.2021, red.erg. 16.03.2022 ist damit in Kraft getreten.

Stadt Herrieden, den 08.04.2022
Jechnerer
Erste Bürgermeisterin

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 15.4 "Schrotfeld"

Stadt Herrieden | Landkreis Ansbach

VOGELSANG
Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90443 Nürnberg
www.vogelsang-plan.de

Landschaftsplanung Klebe
Landschaftsplanung Klebe
Glockenhofstr. 28
90443 Nürnberg
www.landschaftsplanung-klebe.de

BBP	IR - 15.06.2021,	Maßstab	1:1000
gez. / Datum	red. erg. 16.03.2022		
GOP	SK - 15.06.2021,		
gez. / Datum	red. erg. 16.03.2022		