



# Gemeinde Mönchsroth

Landkreis Ansbach



Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Vorentwurf	10.02.2022	Hofacker	Heller
01	Entwurf	07.07.2022	Hofacker	Heller
02	Satzungsfassung	19.01.2023	B.Grabner	Heller
03				
04				

verwendete Bezugssysteme:      Hauptlagesystem: UTM (Zone 32)      Haupthöhensystem: NHN (DHHN 2016)

2021155/B-Plan\_1002.PLT

Ingenieurbüro Heller GmbH

Schernberg 30 | 91567 Herrieden | Tel.: 09825/9296-0 Fax: -50  
Internet: www.ib-heller.de | E-Mail: info@ib-heller.de



<b>Bebauungsplan</b> <b>Wohngebiet "Limesbad"</b>	Vorhabensbezeichnung:		Plannummer: 2021155/B-Plan_1002.PLT
			Leistungsphase: <b>Satzungsfassung</b>
	Maßstab: <b>1:1000</b>	Index / Datum: <b>02 / 19.01.2023</b>	

Vorhabensträger: <b>Gemeinde Mönchsroth</b> ..... (Datum)	Entwurfverfasser: <b>Ingenieurbüro Heller GmbH</b> ..... (Datum)	..... (Unterschrift)	..... (Unterschrift)
--	---	-------------------------	-------------------------

# Zeichenerklärung

## 1. Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)


 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Art der baul. Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

Nutzungsschablone

## 3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

 Parkflächen

Parkflächen

 Gehwege

Gehwege

## 5. Grünflächen

 Grünflächen

## 6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 erhaltende Bepflanzung (Pflanzbindung)

 gepl. Bepflanzung (Pflanzgebot)

gepl. Bepflanzung (Pflanzgebot)

## 7. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## 8. Hinweise / nachrichtliche Übernahme

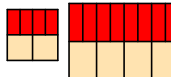
 Bestehende Flurstücksgrenzen

 Mögliche Grundstücksgrenzen

68 Flurstücksnummern

 21

Bestehende Wohn-/Wirtschaftsgebäude



Bebauungsvorschlag



Flächen für den Gemeinbedarf

ca. 824 m<sup>2</sup>

Mögliche Grundstücksgrößen



Schule

①

Parzellennummerierung



Badeplatz, Freibad

 437,00 Bestehende Höhenlinien

 5,50

Bemaßung

 Bestehender RW-Kanal

 Bestehender SW-Kanal

 Bestehender MW-Kanal

 Bestehende Trinkwasserleitung

Die Gemeinde Mönchsroth erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 ([BGBl. I S. 1802](#)) m.W.v. 23.06.2021
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

folgenden

## **Bebauungsplan für das Wohngebiet „Limesbad“**

als Satzung:

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung jeweils in der Fassung vom 19.01.2023.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,91 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 171 (teilw.), 176, 177 (teilw.), 178 (teilw.) und 1073 der Gemarkung Mönchsroth.

### **I. Textliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)**

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)**

Der Planbereich wird in zwei Zonen mit unterschiedlicher Nutzung aufgeteilt. Die Lage der Zonen ist durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

##### **2.1. Grund- und Geschosflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)**

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für die Zonen folgende Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ) festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Geschoszahl sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.

- |           |         |         |
|-----------|---------|---------|
| - Zone I  | GRZ 0,4 | GFZ 0,8 |
| - Zone II | GRZ 0,4 | GFZ 0,9 |

##### **2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Für die Zone I werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Für die Zone II werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt; darüber ist ein Penthousegeschoss mit maximal 60 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zugelassen.

##### **2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf max. 0,35 m über der Erschließungsstraße am Grundstückszugang liegen.

##### **Zone I**

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude, gemessen an der Traufseite des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 6,5 m über der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Die Gesamthöhe (GH) der Gebäude, gemessen von der angrenzenden Erschließungsstraße beim Grundstückszugang darf 10,0m nicht überschreiten.

##### **Zone II**

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude, gemessen an der Traufseite des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 7,0 m über der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Die Gesamthöhe (GH) der Gebäude, gemessen von der angrenzenden Erschließungsstraße beim Grundstückszugang darf 11,0 m nicht überschreiten.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK-FFB) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

#### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 und 23 BauNVO)**

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. In den Zonen sind folgende Hausformen zulässig:

- |           |                          |
|-----------|--------------------------|
| - Zone I  | Einzel- und Doppelhäuser |
| - Zone II | Mehrfamilienhäuser       |

#### **4. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO und § 21a BauNVO)**

Die zulässige mittlere Wandhöhe (WH) gem. Art. 6 Abs.7 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bei Grenzgaragen darf maximal 3m betragen.

Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe von Garagen und Carports ist die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.

Garagen müssen bis zur Grundstücksgrenze einen Stauraum von 5,00 m aufweisen. Carports einen Stauraum von 1,00 m.

Bis zu einer Wohnungsgröße von 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche gem. WoFIV ist ein Stellplatz je Wohnung, bei einer Wohnungsgröße über 50 m<sup>2</sup> sind zwei Stellplätze je Wohnung herzustellen.

Garagengebäude können auch außerhalb der für das Hauptgebäude verbindlichen Baugrenze liegen, soweit es sich um eine Grenzbebauung handelt.

Wintergärten, Gewächshäuser und Geräteschuppen dürfen zudem außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).

Die Dächer der Garagen und Nebengebäude sind bei eventueller Grenzbebauung mit der Garagengestaltung des Nachbargrundstückes abzustimmen. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise ist unzulässig.

## 5. Grünordnung

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist eine mind. zweireihige Hecke mit einer Gesamtlänge von ca. 90 m mit heimischen Gehölzen anzulegen, die bestehenden Gehölze sind zu erhalten. Die Grundstückseigentümer, die an den öffentlichen Grünflächen angrenzen, sind verpflichtet auf ihrem Grundstück, die Gehölzpflege in Abstimmung mit der Gemeinde zu übernehmen.

Die zu pflanzenden Gehölze für die Hecken haben folgende Mindestpflanzqualitäten und Maßgaben zu erfüllen:

- Abstand zwischen den Sträuchern: 1-1,5 m
- Höhe einzelner Sträucher mind. 60-100 cm, besser 100-150 cm (leichte Heister) und vier bis sechs Triebe
- 2-3-mal verpflanzt
- Gruppenpflanzung von vier bis sieben Sträuchern einer Art

Die öffentliche Grünfläche ist mit einer Saatgutmischung einzusäen. Die Anlegung eines Blühstreifens wäre naturschutzfachlich sehr zu begrüßen. Die Saatgutmischung sollte mind. einen Kräuteranteil von 30 % haben sowie ohne Kultursorten wie z.B. Sonnenblume, Buchweizen, Ringelblume, etc. sein.

- Grundsätzlich sollten nicht mehr als zwei Mahden im Jahr erfolgen.
- Die erste Mahd erfolgt erst nach Hauptblüte, im Allgemeinen nach dem 01.07.
- Die Blühfläche darf weder gemulcht noch gedüngt werden, noch dürfen Pflanzenschutzmittel zum Einsatz kommen

Je 400 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung (StU 18 - 20) oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist ein Abstand der Bäume zueinander sowie zu sonstigen vertikalen Strukturen wie z.B. zu Gebäuden von mind. 8-10 m einzuhalten.

Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

## 6. CEF - Maßnahmen

Im Falle einer Entfernung der vier höhlenreichen Obstbäume neben der Feldscheune (vgl. V 3!) sind als CEF-Maßnahme Kunstquartiere für Fledermäuse (je vier Flachkästen und Großraumquartiere) und Kunstkästen für höhlenbrütende Vögel (je zwei Staren-kästen und Kleinhöhlen) an nahegelegenen Bäumen oder/und Gebäuden anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Auswahl der genauen Hangplätze hat durch qualifiziertes Fachpersonal zu erfolgen.

Die Kunstkästen und -quartiere müssen zum Zeitpunkt der Gehölzrodung bereits vor Ort angebracht und damit für potenzielle Bewohner verfügbar sein.

## 7. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V 1: Vermeidung von Störungen:

Ein Baubeginn zwischen September und März vermeidet störungsbedingte Brut- und Individuenverluste im Nahbereich.

V 2: Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Fledermäusen erfolgt der Abriss vorhandener Gebäude zwischen November und Februar.

V 3: Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Fledermäusen und brütenden Vögeln erfolgt die Fällung von Gehölzen ausschließlich im gesetzlich zulässigen Zeitraum zwischen Oktober und Februar (§ 39 Abs. 5 S. 2 BNatSchG).

V 4: Vermeidung von Störungen:

Während der Aktivitätszeit von Fledermäusen (April bis Oktober) erfolgen keine Bauarbeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeiten.

V 5: Alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen werden mit LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED, Farbtemperatur < 2.000 K) ausgestattet, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren auch auf privatem Gelände werden so ausgerichtet, dass die Lichtkegel nur auf befestigte Bodenflächen und nicht in den freien Luftraum, auf Grünflächen oder Gehölze (potenzielle Quartiere und Jagdhabitate) gerichtet sind. Die Straßenbeleuchtung wird nachts abgeschaltet (ca. 24.00 bis 5.00 Uhr).

V 6: Bereits in der Erschließungsphase wird darauf geachtet, dass keine Situationen, Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, auch Amphibien, Spitzmäuse) entstehen, z.B. durch senkrechte Baugruben, bodengleiche Treppenabgänge und Tiefgarageneinfahrten, bodengleiche Lichtschächte und Entwässerungsrinnen (feinmaschige Abdeckung erforderlich), offene Fallrohre, Gullis o.ä.. Gullis werden nicht unmittelbar an Bordsteinen, sondern davon abgesetzt eingebaut bzw. mit Ausstiegshilfen ausgestattet.

V 7: Zur Verringerung der Barrierewirkung werden Sockel von Einfriedungen alle ca. 10 m unterbrochen ausgeführt, so dass sie für Kleintiere (z.B. Igel, Amphibien) durchlässig werden. Aus gleichen Gründen werden ggf. über längere Strecken erforderliche hohe Bordsteine alle ca. 20 m abgesenkt oder abgeschrägt, so dass sie für Kleintiere überwindbar werden.

V 8: Angesichts geschätzter Glasopfer an Gebäuden von > 100 Mio. Vögeln pro Jahr in Deutschland (LAG VSW in Berichte zum Vogelschutz 53/54, 2017) wird zur Minimierung des Vogelschlages auf die Vermeidung größerer, spiegelnder Glas- und Fassadenflächen geachtet. Die Fallenwirkung von Glasflächen wird minimiert durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisende Symbole, in geringer Höhe kann dies auch durch anflughemmende höhere Vorpflanzungen erfolgen. Dabei werden die jeweils neuesten fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit unterschiedlicher Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

## **8. Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone B (Zone IIIB) des Wasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Mönchsroth (WSG-VO). Die in der gültigen Verordnung des Landratsamtes Ansbach vom 27.12.2011 festgelegten Ge- und Verbote sind bei allen Planungen und späteren Umsetzung zu beachten.

Gemäß § 3 Nr. 5.1 der Verordnung dürfen bauliche Anlagen nur errichtet oder erweitert werden,

- Wenn kein häusliches Abwasser anfällt, oder in dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird unter Beachtung von §3 Nr. 3.1 und 3.7 der Verordnung
- wenn die Gründungssole über dem höchsten Grundwasserstand liegt.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)**

### **1. Gestaltung der Dächer und Gebäude**

Im gesamten Gebiet sind alle Dachformen und Dachneigungen bis zu 48° zulässig. Als Dacheindeckung sind Materialien in Rottönen, Braun und Anthrazit zugelassen. Flachdächer sind zu begrünen. Für Wintergärten, Terrassenüberdachungen oder Nebenanlagen sind abweichende Eindeckungen zulässig.

Dachaufbauten sind in Form von Sattel- oder Schleppdachgauben zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen. Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern dürfen vorgenannte Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 15° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,75 m begrenzt, diese wird senkrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen. Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.

### **2. Gestaltung der unbebauten Flächen**

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Es wird empfohlen, Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen.

Großflächig mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen sind unzulässig. Die mit Steinen bedeckte Fläche darf maximal 10 m<sup>2</sup> betragen. Rand und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes, max. 0,5 m breit, gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.

### **3. Einfriedungen**

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Zäune aus senkrechten Holzlatten oder schlichten Metallzäunen bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,30 m zulässig, Mauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Blickdichte Kunststoffzäune sind unzulässig.

Die Grundstücke können zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Metall- oder Maschendrahtzäune abgetrennt werden. Hierbei ist die gesetzlich zulässige Höhe zulässig, auf die Regelungen in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird verwiesen.

Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

Es wird empfohlen, zur Durchlässigkeit des Gebiets für Kleintiere, regelmäßige Unterbrechungen von Mauern und Einfriedungen zu erhalten. Einfriedungen sollten daher offen, ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m aufgestellt werden (vgl. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V7).

### **4. Beleuchtung**

Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Die Anforderungen aus der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme V5 sind vollumfänglich zu beachten.

## **III. Hinweise**

### **1. Entwässerung**

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird über das öffentliche Kanalnetz abgeleitet.

Auf privaten Grundstücken soll das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser von den Dächern, den Zufahrten, Stauräumen und Stellplätzen auf dem jeweiligen Grundstück in Form von Rückhaltezysternen zurückgehalten werden. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Das Rückhaltevolumen wird auf mind. 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche festgesetzt.

Die nordöstlich gelegene Grünfläche wird für den Rückhalt von Starkregen festgesetzt.

Entsprechende Nachweise sind im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist der Gemeinde mitzuteilen. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

## 2. Auswahllisten

### **Auswahlliste: Hochstämme**

(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV aus extra weitem Stand, mDb, StU 20 – 25 cm)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Juglans regia (Nußbaum)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Sorbus domestica (Speierling)  
Sorbus intermedia (Schw. Mehlbeere)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Carpinus betulus `Fastigiata (Säulenhainbuche)  
Ulmus hollandica `Lobel (Aufrechte“ Ulme)  
Tilia tomentosa `Brabant (Aufrechte“ Linde)

### **Auswahlliste: Hochstämme Hausgärten**

(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV aus extra weitem Stand, mDb, StU 18 – 20 cm)

Obstbaumhochstamm	
Amelanchier arborea "Robin Hill"	Felsenbirne
Aesculus carnea „Briotii“	Scharlach Rosskastanie (rotblühend)
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen - Esche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Pyrus calleryana in Sorten	Stadtbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus decora	Schmuck-Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

### **Auswahlliste: Sträucher**

(Mindestgröße: Sträucher 2 xV, H 60 - 150)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Zierapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## 3. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### **4. Versorgungsleitungen**

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. DIN 1998 ist einzuhalten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,0 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

#### **5. Immissionen**

Entsprechend § 22 (1a) BImSchG sind Geräuscheinwirkungen durch Kinderlärm als sozial adäquat hinzunehmen. Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb der Schulsporthalle stellen keine schädlichen Umwelteinwirkungen dar.

Lärmstörungen durch den Freibadbetrieb können nicht ausgeschlossen werden. Für die Parzellen 1-3 und 19 – 21, angrenzend an das Freibad „Limesbad“ wird daher empfohlen, eine lärmorientierte Grundrissplanung vorzusehen. Tagsüber ruhebedürftige Aufenthaltsräume sowie Außenbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität, sind nach Möglichkeit auf die Ostseite zu orientieren. Sofern dies nicht möglich ist mit baulichen Elementen (z.B. Schallschutzfenstern) Abhilfe zu schaffen.

#### **Einsatz von Luft – Wärmepumpen**

Sollten Luft-Wärmepumpen verbaut werden, so ist bei der Anschaffung auf lärmarme Geräte, die dem Stand der Schallschutztechnik entsprechen, zu achten.

Der Schalleistungspegel des Gerätes LWA sollte 50 dB(A) nicht übersteigen. Bei der Errichtung der Luft- Wärme-Pumpe im Freien, ist diese einzufrieden. Alternativ zur Aufstellung im Freien kann der Einbau auch im Gebäude erfolgen.

#### **6. Brandschutz**

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten.

#### **7. Artenschutz**

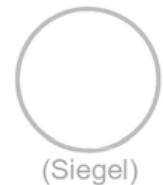
Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird angeregt, den Bauinteressenten Informationen über mögliche künstliche Nisthilfen bzw. Quartiere für Kleinvögel und Fledermäuse an Gebäuden und integrierbare Bauelemente hierzu zur Verfügung zu stellen.

#### **8. Photovoltaik / Solarthermie**

Um eine sofortige bzw. spätere optimale Nutzung der Dächer für Photovoltaik bzw. Solarthermie zu ermöglichen, ist eine Dachneigung von 30° (für nicht unterbrochene Satteldächer) und von 28° (für Schleppgauben unterbrochene Satteldächer) zu empfehlen.

## VERFAHRENSVERMERK

1. Der Gemeinderat Mönchsroth hat in seiner Sitzung am 11.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Limesbad“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.2022 wurde in der Zeit vom 04.04.2022 bis einschließlich 06.05.2022 in Form einer Auslegung durchgeführt.
3. Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.04.2022 bis einschließlich 06.05.2022 frühzeitig beteiligt.
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken am 07.07.2022 gefasst. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 19.08.2022.
5. Zu dem Entwurf in der Fassung vom 07.07.2022 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden in der Zeit vom 29.08.2022 bis einschließlich 29.09.2022 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.2022 wurde mit der Begründung im gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2022 bis einschließlich 29.09.2022 öffentlich ausgelegt.
7. Der Gemeinderat Mönchsroth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.01.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Limesbad“ in der Fassung vom 19.01.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Mönchsroth, den 23.01.2023

.....  
Edith Stumpf, 1. Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan für das Wohngebiet „Limesbad“ wurde am \_\_.\_\_.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und deren Anlagen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.



Mönchsroth, den \_\_.\_\_.2023

.....  
Edith Stumpf, 1. Bürgermeisterin