

Der

## MARKT LICHTENAU

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

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

Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 23.12.2020 (GVBl. S. 663) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)

die

### **Bebauungsplan Nr. 39 „An den Ringelwiesen“ mit integriertem Grünordnungsplan**

**in Lichtenau, Ortsteil Oberrammersdorf**

als

## **SATZUNG**

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13 b BauGB)

### **§ 1 – Geltungsbereich**

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücknummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Flurnummern 1792 und 1793 jeweils Gemarkung Ratzenwinden, sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 1791, 1814 und 1826 jeweils Gemarkung Ratzenwinden.

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

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

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:  
- die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1 – 5 BauNVO – ausnahmsweise zulässige Nutzungen

2.3 Pro Wohngebäude im Planungsgebiet ist die Errichtung von max. 2 Wohnungen zulässig.

*Als Wohnung werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt.*

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

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

3.2 *Zahl der Vollgeschosse:*

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

3.3 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*

Für das Planungsgebiet werden maximal zulässige Trauf-, Wand und Firsthöhen festgesetzt.

max. zulässige Traufhöhe	5,50 m	über festgesetztem Bezugspunkt
max. zulässige Firsthöhe:	11,00 m	über festgesetztem Bezugspunkt

Als festgesetzter Bezugspunkt für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen gilt die gemittelte Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) des festgesetzten Geländes je Grundstücksparzelle.

*Hinweis: Bei Gebäuden mit geneigtem Dach kommen die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen zur Anwendung. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer.*

*Die Traufhöhen wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Die Firsthöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Als Bezugssystem für NormalhöhenNull (NHN) ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) anzuwenden. Der untere Bezugspunkt ist durch Mittelung der Bestandshöhen des natürlichen Geländes an den wesentlichen Grundstückecken zu berechnen. Die maßgeblichen Bestandshöhen sind im Lageplan mit darzustellen.*

**§ 4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster.

4.2 Im Planungsgebiet ist die Errichtung von Einzel- und/oder Doppelhäusern zulässig

4.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingangsüberdachungen ohne geschlossene Seitenwände ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

4.4 Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO dürfen, mit Ausnahme der unter 4.5 ausgeschlossenen Flächen, auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden.

4.5 *Bauverbotszone der Kreisstraße AN14*

Die Bauverbotszone BVZ (15,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand) entlang Kreisstraße AN 14 ist gem. Bay. Straßen- und Wegegesetz dauerhaft von baulichen Anlagen sowie Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Oberkante der Fahrbahn der Kreisstraße freizuhalten. Stammbildende Anpflanzungen sind in diesem Bereich unzulässig.

Der Mindestabstand zwischen baulicher Anlage und dem Fahrbahnrand der Kreisstraße AN 14 darf im Bereich der Grundstücke des Baufensters WA 2 das Maß von 8,00 m und im Bereich der Grundstücke des Baufensters WA 1 das Maß von 15,00 m nicht unterschreiten.

Die erforderlichen Sichtdreiecke der Einmündungen in die klassifizierte Straße (Kreisstraße AN 14) sind freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen der Sichtdreiecke dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

4.6 Das Gelände wird neu festgesetzt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgebliche Straße und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche.

4.7 Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes im Bereich der allgemeinen Wohnbauflächen sind bis zu einer Höhe von jeweils max. 1,00 m zulässig.

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

Durch die Geländemodellierung, Abgrabung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände sind vorrangig als Böschungen auszuführen. Böschungen dürfen nicht steiler als

mit einem Steigungsverhältnis von 1:1,5 hergestellt werden. Steilere Böschungen sind nicht zulässig. Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten.

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

In begründeten Ausnahmefällen sind ausnahmsweise Abweichungen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB bis zu einer zulässigen Auffüllung oder Abgrabungen des natürlichen Geländes bis max. 2,00 m über bzw. unter dem bestehenden natürlichen Gelände zulässig. Die Belange der angrenzenden Nachbargrundstücke sind hierbei besonders zu beachten. Dies gilt im Besonderen für die Herstellung verträglicher Geländeübergänge zu den angrenzenden Nachbargrundstücken. Stützmauern im Übergang zur freien Landschaft sind unzulässig.

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

## § 5 – Dachgestaltung

- 5.1 Die Errichtung der baulichen Anlagen ist mit Satteldächern sowie den Abwandlungen der Dachform Satteldach in Form von Walmdach, Krüppelwalmdach, versetztem Satteldach sowie Zeltdach zulässig.

Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO findet die zuvor genannte Festsetzung keine Anwendung.

- 5.2 Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Garagen und Nebengebäuden mit Flachdach oder flach geneigtem Dach dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° in aufgeständerter Form errichtet werden. Die Höhe der Anlage darf dabei ein Maß von 1,0 m über der Dachhaut nicht überschreiten.

- 5.3 Die Dachflächen der Gebäude und baulichen Nebenanlagen sind mit Ziegeln bzw. Betondachsteinen in naturrotem, grauem oder schwarzem Farbton oder als Gründächer zu gestalten. Andere Farben der Eindeckung sind nicht zulässig. Für bauliche Nebenanlagen ist weiterhin auch die Ausführung von Blecheindeckungen sowie Dachabdichtungssysteme (Bitumen- und Kunststoffabdichtungssysteme) zulässig. Dauerhaft glänzende Eindeckungen sind nicht zugelassen.

- 5.4 *Dachgauben:*  
Dachgauben sind als Einzel- oder Doppelgauben mit Satteldach, Flachdach oder Schleppdach mit einem Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss min. 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf max. 1/2 der jeweiligen Dachfläche betragen. Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Zulässig ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z. B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.

- 5.6 *Dachbegrünung*  
Mit Flachdach ausgeführte Garagen und bauliche Nebenanlagen sind mit extensiven Gründach auszuführen.

## § 6 – Garagen und Stellplätze

- 6.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Für Einfamilienhäuser sind pro Einfamilienhaus mindestens zwei Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Zusätzlich ist für Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern ein Stellplatz je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche nachzuweisen.

*Hinweis: Die Nutzfläche der Einliegerwohnungen beinhaltet auch die zugehörige Wohnfläche. Als Wohnung werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt.*

- 6.2 Die Errichtung von Garagen und Carports aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist nicht zugelassen.
- 6.3 Garagen und Carports sind unabhängig von den Festsetzungen des § 5 der Satzung mit Satteldach, Pultdach mit einer Dachneigung bis max. 10° oder mit Flachdach zulässig.
- 6.4 Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen.

## § 7 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

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

Nebengebäude (Gartenhaus, Müllbox und ähnliches) ohne Wohnräume im Sinne des § 14 BauNVO sind bei Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften bis zu einer Einzelgröße vom max. 20 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche der baulichen Anlage und je Grundstück in Addition aller Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer max. Bruttogesamtgrundfläche von insgesamt max. 35,00 m<sup>2</sup> zulässig.

*Hinweis: die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und verkehrsfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, sind zu beachten.*

- 7.2 *Einfriedung*

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum entlang der Kreisstraße AN 14 dürfen eine maximale Höhe von 0,80 m über dem Straßenniveau nicht überschreiten.

Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere nur sockellos mit einem Mindestabstand von 10 cm zwischen Unterkante Einfriedung sowie Oberkante Gelände zulässig. Stützwände im Sinne der Festsetzung gem. 7.3 dieser Satzung gelten nicht als Sockel.

Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Stacheldraht u. ä.) sind nicht zulässig.

- 7.3 *Ausführung von Geländeabfangungen (Geländemodellierungen)*

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

- Als dauerhaft begrünte landschaftsgerechte an die bestehenden Geländemodalitäten angepassten Böschungen,

*oder*

- an die bestehenden Geländemodalitäten angepassten Natursteinmauern aus Naturstein mit max. 0,50 m hohen sichtbaren Teilen der Einzelelemente,

*oder*

- Gabionen (mit Steinen gefüllte Drahtkörbe) mit max. 0,50 m hohen sichtbaren Teilen der Einzelelemente.

Der Übergang zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ist zu berücksichtigen (Belange des Nachbarnschutzes). Bei Ausführung von Gabionen sind die weitergehenden Maßgaben des § 8.4 der Satzung zu beachten. Soweit auf Natursteinmauern oder Gabionen eine Einfriedung errichtet wird, darf die sichtbare Gesamthöhe über Gelände ein Maß von 2,0 m gegenüber dem tieferliegenden Grundstück nicht überschreiten.

*Bei der Ausführung von Stützmauern ist im Besonderen die Errichtung von Umwehrungen gegenüber tieferliegenden Flächen (Höhenunterschied > 0,50 m) gem. Art. 36 BayBO „Umwehrungen“ bei der Vorhabenplanung zu beachten. Ist mit der Anwesenheit von Kleinkindern auf der zu sichernden Fläche zu rechnen, müssen Umwehrungen so ausgebildet werden, dass sie Kleinkindern das Über- oder Durchklettern nicht erleichtern.*

#### 7.4 Entwässerung

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

Je Grundstück für Einzelhäuser, Doppelhaushälften ist eine Zisterne mit einem Dauerstauvolumen von mind. 5,00 m<sup>3</sup> zu errichten. Zisternen können mittels Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Die Entwässerungssatzung des Markts Lichtenau ist zu beachten.

## § 8 – Grünordnung

### 8.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen (Private Grünflächen)

Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Pro Wohnbaugrundstück für ein Einfamilienhaus und eine Doppelhaushälfte ist mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als mindestens Halbstamm zu pflanzen.

Es wird empfohlen, für Bepflanzungen vorrangig die in der Anlage 1 „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“ aufgeführten Arten zu verwenden. Bepflanzungen aller Art sind mit standortheimischen Arten durchzuführen.

Für die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt. Der Standort für die Baumpflanzung ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

Grundsätzlich sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen unzulässig. Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden.

Stein- und Kiesgärten aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.), sind unzulässig. Ausnahme hiervon bilden notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden.

*Hinweis: Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung sind einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Lageplan mit der Darstellung der geplanten Höhengestaltung der Grundstücksparzelle und den vorgesehenen versiegelten Flächen beizufügen. Rand- und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes gelten nicht als Stein- und Kiesgärten. Gartengestaltungen mit Findlingssteinen gelten ebenfalls nicht als Stein- und Kiesgärten*

### 8.2 Randeingrünung

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Planungsgebietes ist entsprechend der Darstellungen im Planblatt eine Randeingrünung zur freien Flur in Form von Pflanzungen standortheimischer Gehölze durchzuführen.

Die Gehölzpflanzungen sind als ca. 3,0 m breite, durchgängige zweireihige Gehölzstreifen im Dreiecksverband zu pflanzen. Für die Heckenpflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial mit einer

Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie ist in ihrem Charakter auf abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ zu erhalten (7 – 10 Jahre nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5 – 10 Jahre höchstens 30 %). Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pflanzenschutzmitteln auf dieser Fläche ist unzulässig.

### 8.3 *Bepflanzung von Gabionenwänden*

Gabionenwände (mit Steinen gefüllte Drahtkörbe) sind zu begrünen. Sie sind landschaftsgerecht mit regionaltypischen Pflanzen zu bepflanzen. Vorrangig sollen dabei regionaltypische Kletter- und Schlingpflanzen verwendet werden.

### 8.4 *Sicherung des Oberbodens*

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

### 8.5 *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen*

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

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht sowie die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), also erst ab Oktober bis spätestens Ende Februar, 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.*

- Der östlich an das Planungsgebiet angrenzende Hecken und Gehölzstreifen ist während der Baumaßnahmen vor befahren oder sonstigen Beschädigungen zu schützen. Eine Nutzung zur Lagerung von Baumaterialien ist unzulässig.
- Einfriedungen dürfen nur mit sockellosen Zäunen und 10 cm Abstand zwischen Boden und Zaununterkante errichtet werden.
- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober unzulässig.
- Außenbeleuchtungsanlagen im Planungsgebiet sind mit LED-Leuchtmitteln in den Farbtönen Kaltweiß bis Neutral-Warmweiß auszuführen, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle zu minimieren. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass diese vorrangig auf den Boden gerichtet sind.
- Hohe Bordsteine (> 10 cm) sind alle 20 m – 25 m abzusenken, so dass sie für Kleintiere überwindbar sind
- 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.
- 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.
- Es wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Schwalben, Mauersegler, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter, Turmfalken und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen.

## § 9 Immissionsschutz

An den Gebäudefassaden an denen Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von über 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts erwartet werden, sind schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN4109 zulässig, wenn mindestens ein Fenster des betreffenden Raumes an den lärmabgewandten Fassaden orientiert wird. Sofern die Orientierung mindestens eines Fensters an den lärmabgewandten Fassaden durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht umsetzbar ist, können zur Einhaltung der zulässigen Innenlärmpegel in den schutzbedürftigen Räumen auch passive Schallschutzmaßnahmen ausgeführt werden.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passive Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nach der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ (Hrsg. DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen beim Beuth Verlag GmbH Berlin) zu ermitteln.

Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sowie Kinderzimmer sind hierbei wie Schlafräume zu beurteilen. Für Schlafräume ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

## § 10 – Ver- und Entsorgungsleitungen

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

## § 11 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 39 mit integriertem Grünordnungsplan „An den Ringelwiesen“ in Lichtenau, Ortsteil Oberrammersdorf in der Fassung vom 28.01.2021 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für ein Wohnbaugebiet in Oberrammersdorf, erstellt durch das Büro für Artenschutz Ansbach, Heideloffstraße 28, 91522 Ansbach, Stand 17.08.2020

*Hinweis: Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können beim Markt Lichtenau, Ansbacher Str. 11, 91586 Lichtenau eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.*

## § 12 – Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 39 mit integriertem Grünordnungsplan „An der Ringelwiesen“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von 28.01.2021 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 17.09.2020  
zuletzt geändert: 28.01.2021

Lichtenau, den.....

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

-----  
**Markt Lichtenau**  
**Markus Nehmer**  
**Erster Bürgermeister**

## Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

### Pflanzliste A - Großkronige Bäume:

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

### Fortsetzung Pflanzliste C

#### Sträucher < 2 m:

Berberis i.A *	Berberitze *
Cythis scoparius	Besenginster
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Spirea i.A.	Spirea i.A.
Symphoricarpos i.A. /i.S. *	Schneebeere *
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.

### Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:

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

### Pflanzliste D - Kletterpflanzen:

Clematis vitalba *	Waldrebe *
Clematis i.A. starkwüchsig*	Waldrebe i.A. *
Clematis alpina *	Alpen-Waldrebe *
Lonicera i.A. *	Lonicera i.A. *
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.

### Pflanzliste E - Heckenpflanzen:

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

### Pflanzliste F - Dachbegrünung:

#### Sedum-Ansaaten:

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

#### Gräser:

Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel

#### Kräuter / Stauden:

Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut

### Pflanzenliste C - Sträucher:

#### Sträucher >2 m:

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

### Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:

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

#### Hinweis:

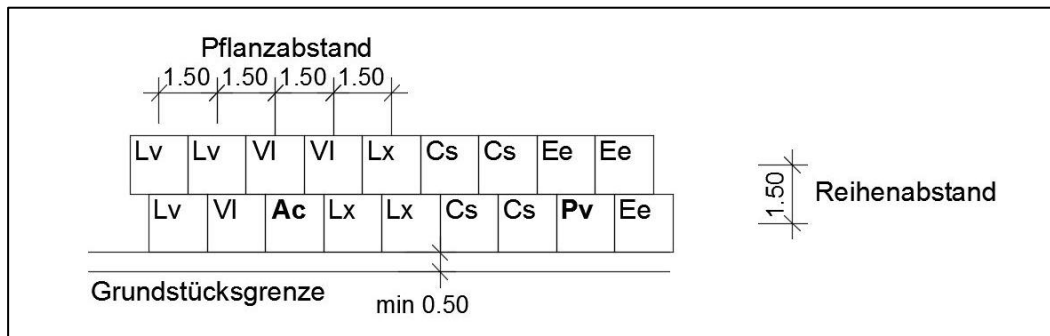
Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten. \* Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten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



Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m<sup>2</sup>, mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

**Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünung gem. Ziffer 8. der Satzung:  
 (14 m Schema)**



*Sträucher*

Cs	=	Crataegus sanguinea (Hartriegel)	4 Stück
Ee	=	Eunonymus 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