

Die Gemeinde Gerolfingen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) 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 die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

folgenden

**Bebauungsplan Nr. 2**  
**Baugebiet „Amtswiesen“**  
**1. Änderung**

als Satzung.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung jeweils in der Fassung vom 05.03.2024.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,06 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444 und eine Teilfläche der Fl.-Nrn. 453 der Gemarkung Gerolfingen.

In Ergänzung der im Planteil des Bebauungsplans Nr. 2 getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

**I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Es wird allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

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

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschosshöhen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

Die GRZ wird auf maximal 0,4 festgesetzt.

Die GFZ wird auf maximal 0,8 festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude wird auf 6,5 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK FFB EG). Maßgebend für den unteren Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, dieser darf bis zu 50 cm über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Als maximal zulässige Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut; bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

Abschluss der Wand (Attika).

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude wird auf 9,0 m festgesetzt; bei einem einseitig geneigten Pultdach wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 7,0 m begrenzt.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zur Obersten Kante des Daches. Bei einem Flachdach ist der obere Abschluss der Wand (Attika) als Firsthöhe definiert

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

### **3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO)**

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, dass Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen zulässig sind, auch wenn diese an Hauptgebäude angebaut werden.

Garagen und Nebengebäude sind in einen Baukörper zusammenzufassen.

Garagen und Nebengebäude dürfen auf der Grundstücksgrenze nicht länger als 10,00 Meter sein.

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb dieser Grenzen zulässig. Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **5. Erschließung**

Die zur Erschließung des allgemeinen Wohngebiets notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **6. Grünordnung**

Für die Maßnahmen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten. Für die Bepflanzung ist die Artenauswahlliste unter den Hinweisen zu beachten.

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten 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.

Je Baugrundstück ist ein heimischer Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung (StU 18 - 20) oder ein heimischer Obstbaum entsprechend Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme folgt. Grundsätzlich gilt dabei das Pflanzgebot heimischer Gehölze.

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

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

#### Artenschutzrechtliche Festsetzungen – Vermeidungsmaßnahmen

- V1: Entfernen der Vegetationsdecke außerhalb der Vogelbrutzeit
- V2: Vermeidung von Situationen und Strukturen mit Fallenwirkung
- V3: Beleuchtung mittels LED-Lampen. Ausrichtung der Lichtkegel ausschließlich auf befestigte Flächen und auf Gebäude
- V4: Minimierung der Vogelschlaggefahr an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen
- V5: Verringerung der Barrierewirkung

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)**

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

Für die Gebäude sind Flachdächer (FD) oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 50° zulässig. Bei den geneigten Dächern sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldach (SD)
- Walmdach (WD)
- Pultdach (PD)

Als Dacheindeckung sind glänzende Materialien unzulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen. Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.

Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

### **2. Einfriedung**

Als Grundstückseinfriedung sind an öffentlichen Verkehrsflächen Hecken oder Holz- oder Metallzäune mit einer Gesamthöhe von 1,25 m zulässig. Bei den Zäunen ist eine blickdichte Ausführung unzulässig. Die Sockel dürfen eine Höhe von 30 cm nicht überschreiten. Sockel von Einfriedungen dürfen ausnahmsweise höher als 30 cm werden, wenn die Geländeneigung dies erfordert.

### **3. Gestaltung der unbebauten Flächen**

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

### **4. Beleuchtung**

Um die Bewohner vor zusätzlicher Ausleuchtung der Landschaft und direkte Blendung durch künstliches Licht zu schützen und um die Wirkung auf nachtaktive Insekten möglichst gering zu halten, ist die Außenwirkung von künstlicher Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Es werden zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren, z. B. LED, Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet.

Bei der Installation der Leuchten sollte darauf geachtet werden, dass die Lampen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.

### **5. Entwässerung**

Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sind Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 2,5 m<sup>3</sup> pro 100m<sup>2</sup> neu befestigter Fläche auf den jeweiligen privaten Grundstücken vorzusehen. Der Ablauf der Rückhaltezisterne ist ordnungsgemäß an den bestehenden Mischwasserkanal anzuschließen.

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser auch als Brauchwasser zu nutzen.

## **III. HINWEISE**

### **1. 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.

### **2. 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.

### **3. Immissionen**

Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

### **4. Entwässerung**

Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers wird empfohlen, Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 2,5 m<sup>3</sup> pro 100m<sup>2</sup> zusätzlich befestigter Fläche auf den jeweiligen privaten Grundstücken vorzusehen. Der Ablauf der Rückhaltezisterne ist ordnungsgemäß an den bestehenden Regenwasserkanal anzuschließen.

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser auch als Brauchwasser zu nutzen.

### **5. Brandschutz**

Die Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) ist zu beachten.

### **6. Erneuerbare Energien**

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen (Solar- und Photovoltaikanlagen) im Plangebiet erwünscht.

### **7. Artenauswahlliste zur Grünordnung**

#### Heimischer Obstbaum

#### Laubbaumhochstamm:

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

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Crataegus laevigata	Rotdorn
Juglans regia	Nußbaum
Platanus acerifolia	Platane
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde