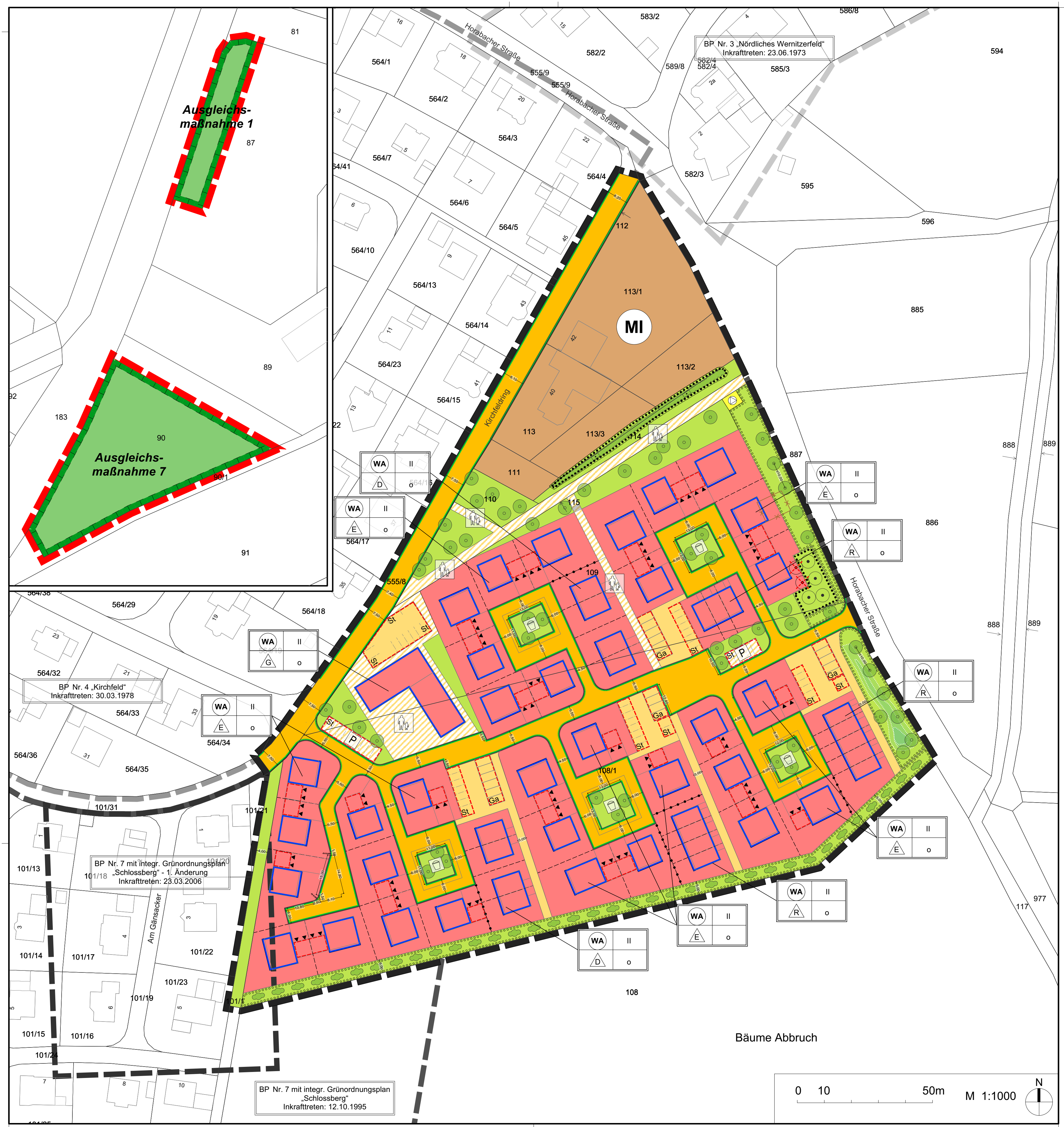

Ausgleichs-
maßnahme 1
Ausgleichs-
maßnahme 7
MI
WA II E o
WA II D o
WA II R o
WA II G o
Kirchfeldring
Horabacher Straße
Am Gänsacker
BP Nr. 3 „Nördliches Wernitzerfeld“ Inkrafttreten: 23.06.1973
BP Nr. 4 „Kirchfeld“ Inkrafttreten: 30.03.1978
BP Nr. 7 mit integr. Grünordnungsplan „Schlossberg“ - 1. Änderung Inkrafttreten: 23.03.2006
BP Nr. 7 mit integr. Grünordnungsplan „Schlossberg“ Inkrafttreten: 12.10.1995
St
Ga
P
Bäume Abbruch
0 10 50m
M 1:1000
N

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 7 mit integriertem Grünordnungsplan „Schlossberg“ - 2. Änderung
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (teilweise auf dem Grundstück Fl.Nr. 90/0 und teilweise auf dem Grundstück Fl.Nr. 87 der Gemarkung Neusitz)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 u. 6 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
•—•—•	Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II	Maximal 2 Vollgeschosse (II)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E	Nur Einzelhäuser zulässig	R	Nur Reihenhäuser zulässig
D	Nur Doppelhäuser zulässig	G	Nur Geschossbauten zulässig
o	Offene Bauweise	▭	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 12 BauNVO)

🟧	Öffentliche Verkehrsfläche
🟨	Private Verkehrsfläche
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier:
▨	- Fußweg, Aufenthaltsbereich
P	- Öffentliche Parkflächen
▭	Straßenbegrenzungslinie
▭	Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga)
▶	Einfahrt Parken

VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

△	Trafostation / technische Anlage

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

🟩	Öffentliche Grünflächen		Spielplatz

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

●	Bäume erhalten		Hecke erhalten
○	Bäume anpflanzen (ohne Standortbindung)		Sträucher anpflanzen (ohne Standortbindung)
⊗	Bäume entnehmen		
▭	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)		
▭	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)		

AUSGLEICHSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

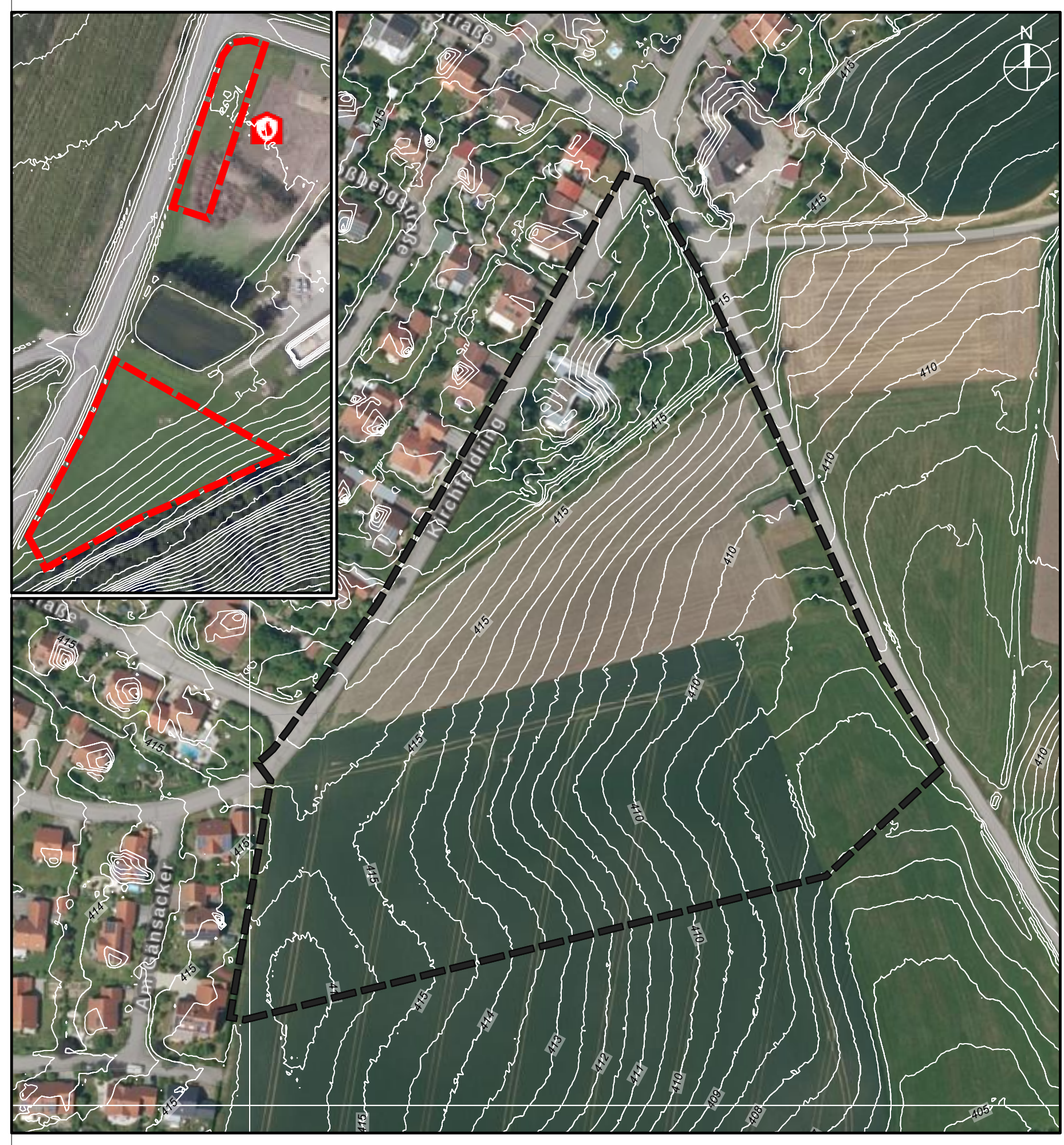
🟩	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

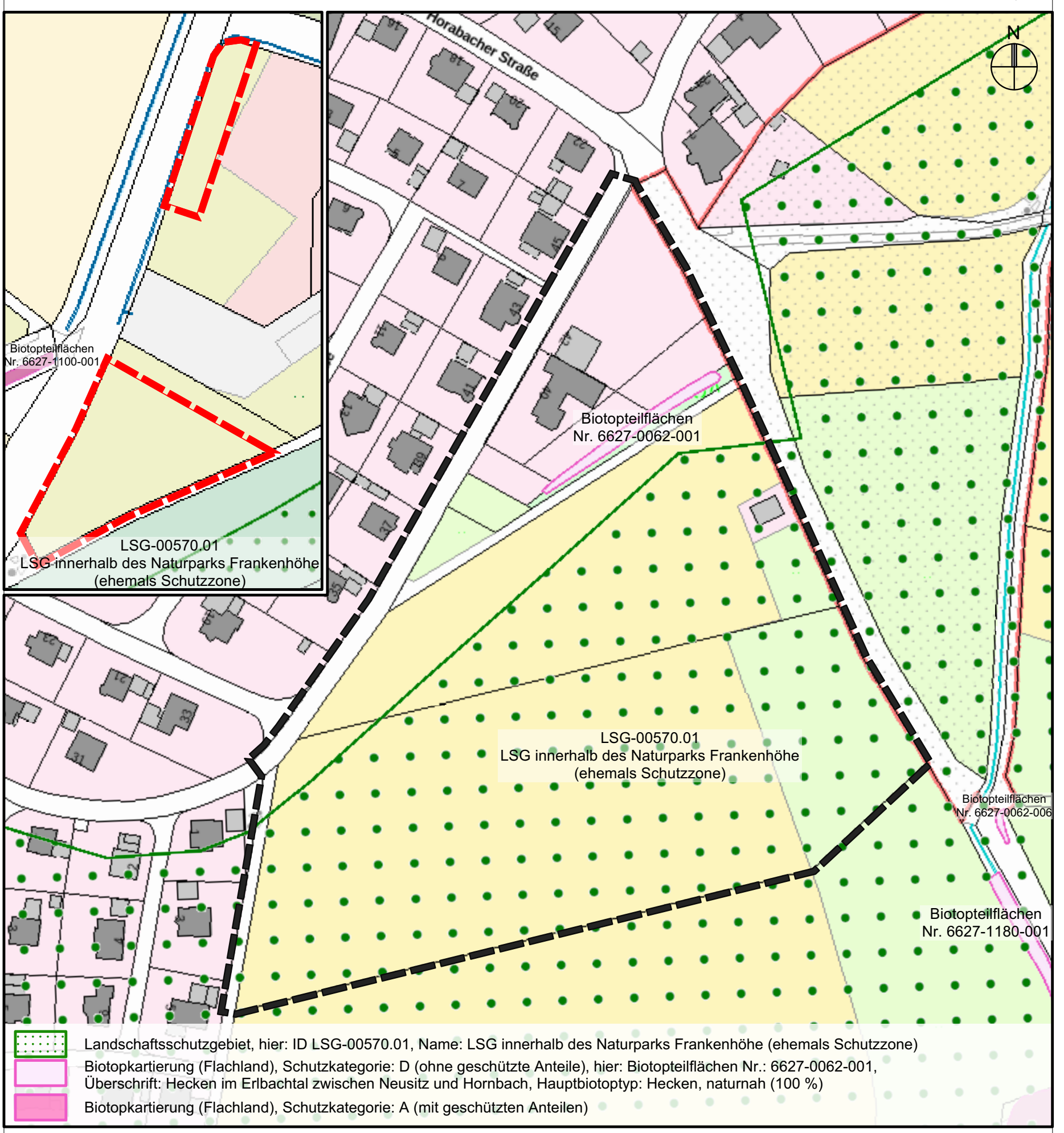
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Maß der baulichen Nutzung, hier: Allgemeines Wohngebiet	WA	II	Geschoßigkeit, hier: Maximal 2 Vollgeschosse (II)
hier: Nur Reihenhäuser zulässig	R	o	Offene Bauweise

ZEICHNERISCHE HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 7 mit integr. Grünordnungsplan „Schlossberg“ - 1. Änderung, Inkrafttreten: 23.03.2006		
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 7 mit integr. Grünordnungsplan „Schlossberg“, Inkrafttreten: 12.10.1995		
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 4 „Kirchfeld“, Inkrafttreten: 30.03.1978		
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 3 „Nördliches Wernitzerfeld“, Inkrafttreten: 23.06.1973		
– – –	Neue Grundstücksgrenzen (Vorschlag)	564/5	Flurstück mit Flurnummer
▭	Vorgeschlagene Gebäudestellung, hier: Wohngebäude mit Garage	41	Gebäude (Bestand) mit Haus-Nummer
	Stellplätze (öffentlich / privat)		Retentionsfläche
	Gebäudebestand (vorgesehener Abbruch)	5,50	Maße in Meter


Luftbild mit Höhenlinien, M. 1:2000, Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, Hintergrundkarte: Digitales Orthophoto


Horabacher Straße
Biotopteilflächen Nr. 6627-1100-001
Biotopteilflächen Nr. 6627-0062-001
Biotopteilflächen Nr. 6627-0062-006
Biotopteilflächen Nr. 6627-1180-001
LSG-00570.01
LSG innerhalb des Naturparks Frankenhöhe (ehemals Schutzzone)
N
Landschaftsschutzgebiet, hier: ID LSG-00570.01, Name: LSG innerhalb des Naturparks Frankenhöhe (ehemals Schutzzone)
Biotopkartierung (Flachland), Schutzkategorie: D (ohne geschützte Anteile), hier: Biotopteilflächen Nr.: 6627-0062-001, Überschrift: Hecken im Erlbachtal zwischen Neusitz und Hornbach, Hauptbiotoptyp: Hecken, naturnah (100 %)
Biotopkartierung (Flachland), Schutzkategorie: A (mit geschützten Anteilen)
Topografische Karte mit Biotopkartierung und Landschaftschutzgebieten, M. 1:2000, Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Hintergrundkarte: Parzellarkarte, EuroRegionalMap

I Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 u. 6 BauNVO)

Im Planungsgebiet wird überwiegend „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Ausnahmsweise können die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO, nicht jedoch die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO zugelassen werden.

Im Norden des Planungsgebiets wird „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen mit Ausnahme der Nrn. 6, 7 und 8.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Im Planungsgebiet ist eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen (II) zulässig. Dachgeschosse oberhalb der maximal zulässigen Vollgeschosszahl können zu wohnlichen Zwecken oder als Speicher genutzt werden, sofern sie nicht zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden.

Im Planungsgebiet beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) allgemein 0,4; die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt allgemein 0,8. Abweichend davon sind bei Reihenhausbebauung eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,2 zulässig.

Bezüglich der Höheneinstellung wird die Wandhöhe der Gebäude auf maximal 6,00 m bergseitig und maximal 7,00 m talseitig beschränkt. Die Wandhöhe ist dabei definiert als das Maß von der Straßenoberkante der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte des Gebäudes.

Für Garagen wird die Wandhöhe auf maximal 3,00 m beschränkt. Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Garage.

3 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 2a BauGB; §§ 22 u. 23 BauNVO)

Im Planungsgebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Darüber hinaus ist im Planungsgebiet allgemein eine Einzelhausbebauung zulässig. Abweichend davon ist in den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereichen eine Bebauung in Form von Doppelhäusern, Reihenhäusern oder Geschossbauten zulässig.

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Für die Abstandsregelung gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO.

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

Die im Planungsgebiet geplanten Straßen zur Erschließung sind in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Fußwege/ Aufenthaltsflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Flächen für das Parken von Fahrzeugen von Besuchern sind in der Planzeichnung als öffentliche Parkflächen festgesetzt. Weitere Parkplätze für Anwohner sind im Bereich privater Verkehrsflächen entsprechend gekennzeichnet.

5 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die im Planungsgebiet geplante Trafostation ist in der Planzeichnung als Versorgungsfläche festgesetzt.

6 Stellplätze/ Garagen (§ 12 BauNVO)

Im Planungsgebiet sind Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche zulässig.

7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im Planungsgebiet sind untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der für Hauptgebäude festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) bzw. „Mischgebiet“ (MI) gelegenen Grundstücke nicht widersprechen und dem Nutzungszweck der Grundstücke selbst dienen.

8 Grünflächen/ Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB)

Die im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 114 der Gemarkung Neusitz vorhandene naturnahe Hecke, die als Biotop Nr. 6627-0062-001 in der Biotopkartierung Bayern verzeichnet ist, ist zu erhalten.

Ebenso ist der Streuobstbestand im Osten des Planungsgebiets größtenteils zu erhalten. Vier der Streuobstäume, die sich außerhalb von potenziellen Baufeldern befinden, werden mit einer Erhaltungsfestsetzung gesichert (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Zwei Bäume, die innerhalb potenziell überbaubarer Bereiche stehen, sind nach Möglichkeit zu erhalten. Sollte eine Fällung erforderlich sein, sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 3: 1 mit hochstämmigen, gebietsheimischen Obstbäumen vorzunehmen. Die Ersatzpflanzung erfolgt als private Pflanzverpflichtung auf oder angrenzend an das jeweilige Baugrundstück. Vor einer Fällung sind die Bäume durch eine fachkundige Person auf Habitatstrukturen (z.B. Höhlen, Spalten) zu prüfen. Sollten diese vorhanden sein, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen wie das Anbringen von Nist- und Fledermauskästen durchzuführen. Die Festlegung der Anzahl und die Standortwahl erfolgen in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Darüber hinaus bestehen für das Planungsgebiet folgende Festsetzungen zur Gestaltung von Grünflächen:

- Im Planungsgebiet sind die hier vorhandenen Bäume und Sträucher grundsätzlich zu erhalten. Sofern einzelne Bäume oder Sträucher aufgrund baulicher Vorhaben auf einzelnen Grundstücken nicht erhalten werden können, sind diese gleichwertig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zu ersetzen. Grundsätzlich sind Gehölzrodungen, d.h. das Fällen bzw. Entfernen von Bäumen und Sträuchern, auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Die nicht überbauten Flächen der wohnlich genutzten Grundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Das Abdecken von nicht bebauten Flächen mit Schotter oder Kies ist nicht zulässig.
- Auf den privaten Grundstücken ist spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung des Wohnhauses mindestens ein standortgerechter Obst- oder Laubbaum 2. (10-20 m) oder 3. (bis 10 m) Wuchsordnung zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Mindestpflanzqualität für Bäume 2. oder 3. Wuchsordnung sind Hochstämme, 3 x v., mit einem Stammumfang von 10-12 cm festgelegt.
- Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzten Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
- Zur freien Feldflur im Süden hin ist ein mind. 5,00 m breiter Grünstreifen anzulegen. Innerhalb dieses Grünstreifens ist abschnittsweise eine dreireihige Hecke mit standortgerechten, heimischen Straucharten sowie eingestreuten Einzelbäumen zu pflanzen (vgl. Artenauswahlliste).
- Zur Horabacher Straße im Osten hin ist ein mind. 6,00 m breiter Grünstreifen vorzusehen, auf dem standortgerechte Bäume anzupflanzen sind. Die Pflanzung soll als ortsbildprägende Baumreihe erfolgen. Vorzusehen ist die Pflanzung von Laubbäumen im Abstand von mind. 10 m, vorzugsweise in Kombination mit ergänzenden Strauchpflanzungen zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung.

Artenauswahlliste:

Bäume (Wuchsklasse I) für „Baumtor“ in der privaten Grünfläche:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn) (B)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) (B)
Fraxinus excelsior (Esche) (B)
Quercus robur (Stiel-Eiche) (B)
Tilia cordata (Winter-Linde) (B)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) (B)

Obstbäume für Pflanzungen in der öffentlichen Grünfläche/ Ausgleichsfläche im Norden und Nordosten:

Verwendung alter, regionaltypischer, standortgerechter Arten; Auswahl in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Gartenkultur und Landespflege, dem Landschaftspflegeverband Mittelfranken oder den Landwirtschaftlichen Lehranstalten Triesdorf (Ansprechpartner: Herr Schnell, Abt. Pflanzenbau).

Bäume (Wuchsklasse II) für freiwillige Baumpflanzungen in den privaten Grünflächen:

Acer campestre (Feldahorn) (B)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche) (V, B)
Salix caprea (Sal-Weide) (B)
Sorbus aria (Mehlbeere) (V)
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeerbaum) (V)

Sträucher für freiwillige Hecken- oder Solitärpflanzungen in den privaten Grünflächen:

Cornus mas (Kornelkirsche) (V, B)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) (V, B)
Corylus avellana (Haselnuss) (V)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn) (V)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) (V)
Prunus padus (Trauben-Kirsche) (B)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rose)
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Kletter- und Schlingpflanzen für freiwillige Fassadenbegrünung:

Selbstklimmend:

Hedera helix (Efeu)
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ (Wilder Wein) (V)

Rankhilfe erforderlich:

Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
Clematis in Arten und Sorten (Waldrebe)
Humulus lupulus (Hopfen)
Lonicera in Arten und Sorten (Geißblatt) (B)
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“ (Wilder Wein) (V)
Rosa in Arten und Sorten (Kletterrose) (B)
Wisteria sinensis (Blauregen) (B)

Die mit V gekennzeichneten Gehölze dienen als Futterpflanzen für Vögel.
Die mit B gekennzeichneten Gehölze dienen als Bienenweide.

Qualitäten und Mindestgrößen:

Pflanzgrößen für Bäume: Hochstämme, mind. 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm bei Wuchsklasse II, Stammumfang 10-12 cm bei Wuchsklasse I.

Pflanzgröße für Sträucher: Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm.

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

Umgang mit Niederschlagswasser:

Im Bereich der grünen Aufenthaltsflächen im Planungsgebiet sind standortgerechte Bäume gemäß Festsetzung in der Planzeichnung anzupflanzen. Hinzu kommen folgende weitere Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser im Planungsgebiet:

- Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück mittels Zisternen geeigneten Volumens zurückzuhalten (mind. 6 m³ pro Einfamilienhaus, mind. 4 m³ pro Doppelhaushälfte, mind. 3 m³ pro Reihenhausanteil, mind. 20 m³ auf dem Grundstück mit den Geschossbauten). Die Nutzung des Regenwassers zur Gartenbewässerung und Grauwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) ist verpflichtend.
- Der Überlauf der Regenrückhaltezisternen ist über einen Regenwasserkanal (Trennsystem) nach Drosselung über die Rückhaltemulde in einen Vorfluter einzuleiten. Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden.
- Im Südosten ist innerhalb des Grünstreifens entlang der Horabacher Straße eine Mulde zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzusehen.
- Die Belagswahl für die Befestigung von Wegen und Zufahrten hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (z.B. wassergebundene Decken, Platten mit Rasenfugen) auszurichten. Es ist anzustreben, die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Oberflächenwasser von privaten Flächen darf nicht auf die öffentliche Straße geleitet werden.
- Für Stellplätze ist versickerungsfähiges Oberflächenmaterial (z.B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine) zu verwenden.

9 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 1a BauGB)

Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Planungsgebiet erfolgt auf Grundlage des vom Büro Bachmann Artenschutz GmbH erstellten Umweltberichts mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Fassung mit Stand 07/2025).

Gemäß den Empfehlungen des Umweltberichts ist der erforderliche Ausgleich wie folgt durchzuführen:

Maßnahme 1 (gem. Umweltbericht):

Wiesenpflege am Feuerwehrhaus *(Fl.Nr. 87 Gemarkung Neusitz; siehe LBP zur Errichtung eines Feuerwehrhauses, Stand 23.02.2023)*

Die ca. 730 qm große Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 87 der Gemarkung Neusitz ist in den ersten drei Jahren dreimal zu mähen (Schröpfschnitte). Anschließend ist die Wiese zweimal jährlich abschnittsweise zur Hälfte in Streifenmahd ca. 10 m breit zu mähen: 1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab September. Das Schnittgut ist ca. nach einer Woche von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger als auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

Maßnahmen 2, 3, 4, 5 und 6 (gem. Umweltbericht):

Pflanzung Einzelbäume am östlichen Rand des Plangebiets

Für die Pflanzung ist auf standortgerechte, einheimische Laubbäume zurückzugreifen und ein Pflanzabstand von mind. 10 m einzuhalten.

Bei Streuobstbäumen ist die Sortenwahl in Absprache mit der Kreisgartenfachberatung oder Unteren Naturschutzbehörde zu treffen und auf robuste, heimische Sorten zurückzugreifen. Die Streuobstbäume müssen zwingend Hochstämme sein. Die Pflanzungen sind mit einem Wühlmauskorb und mind. einem Holzpfahl zu sichern. Es sind in den ersten 10 Jahren jährlich ein Erziehungsschnitt und dann in größeren Abschnitten Obstbaumschnitte durchzuführen, je nach Erscheinungsbild der Bäume.

In trockenen Sommern muss gewässert werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Wildverbiss muss in den ersten Jahren ein Wildverbissschutzzaun gestellt werden. Dieser ist nach 5-10 Jahren wieder abzubauen. Die gesetzlichen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken müssen eingehalten werden.

Qualitäten und Mindestgrößen:

Pflanzgrößen für Bäume: Hochstämme, mind. 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm bei Wuchsklasse II, Stammumfang 10-12 cm bei Wuchsklasse I.

Pflanzgröße für Sträucher: Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm.

Die Baum- und Straucharten sind aus der Artenauswahlliste unter Punkt 8 zu entnehmen.

Pflanzung Hecke und Entwicklung des Saums am südlichen Rand des Plangebiets

Die Heckenabschnitte müssen 5 m breit und dreireihig sein. Der Pflanzabstand in der Reihe sollte 1,5 m betragen, zwischen den Reihen 1 m. Die Gehölze müssen versetzt gepflanzt werden. Zur Schaffung weiterer Strukturen sind einzelne Bäume II. Ordnung oder Wildobst aufzunehmen. Es sind ausschließlich Laubgehölze der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Hecke muss dauerhaft freiwachsend sein, Formschnitte sind nicht zulässig. Für Anwuchspflege (inkl. Bewässerung) ist zu sorgen. Die Heckenpflanzung ist auf Dauer zu erhalten. Bei Ausfall ist für Ersatz zu sorgen. Bei Wildverbiss muss in den ersten Jahren ein Wildverbissschutzzaun gestellt werden. Dieser ist nach 5-10 Jahren wieder abzubauen. Die gesetzlichen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken müssen eingehalten werden.

Entlang der lückigen Hecke ist ein Saum zu entwickeln. Hierfür ist die Fläche mit einer geeigneten blütenreichen Regiosaatgutmischung (z.B. Schmetterlings- und Wildbienensaum von Rieger Hofmann) einzusäen. Der Saum ist alle 2 Jahre abwechselnd jeweils zur Hälfte zu mähen. Das Schnittgut ist ca. nach einer Woche von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist ebenfalls nicht zulässig.

Maßnahme 7 (gem. Umweltbericht):

Herstellung einer extensiven Wiese aus Intensivwiese auf Fl.Nr. 90 Gemarkung Neusitz:

Im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 90 der Gemarkung Neusitz sind auf einer 2.800 qm großen Teilfläche folgende Maßnahmen durchzuführen:

Zunächst ist die Wiese 3-4 Jahre je nach Aufwuchs drei bis vier Mal zu mähen, um möglichst viele Nährstoffe aus der Fläche zu transportieren. Anschließend darf die Wiese nach erfolgter Aushagerung maximal zwei Mal jährlich, nicht jedoch vor dem 15.06., gemäht werden. Zudem ist auf 5-10 % der Fläche ein Altgrasstreifen zu belassen (jährlich wechselnd). Sollte sich innerhalb von 10 Jahren keine artenreiche Wiese (G214) eingestellt haben, so ist entsprechend mit gebietsheimischem Saatgut nachzuhelfen. Dies kann durch Schlitzeinsaat, streifenweise Ansaat oder Ähnliches erfolgen. Das genaue Verfahren ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären. Düngemittel und Pestizide sind dauerhaft untersagt. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beräumen. Die Pflege der Fläche soll ausschließlich mit insektenfreundlicher Messerbalkenmahd erfolgen. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich, sofern dadurch der angestrebte Biotoptyp (BNT-Ziel) erreicht wird.

Die für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind von der Gemeinde Neusitz zwecks Eintragung im Ökoflächenkataster an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden.

10 Naturschutz/ Artenschutz

Im Planungsgebiet sind die Vorgaben des Artenschutzrechts (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können. Aufgrund des vom Büro Bachmann Artenschutz erstellten Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Fassung mit Stand 07/2025) werden im Planungsgebiet folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahmen aus dem speziellen Artenschutz

- **M 01:** In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.
- **M 02:** Innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) dürfen keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- **M 03:** Die biotopkartierte Hecke im Norden ist zwingend zu erhalten. Die Streuobstbestände im Osten sind überwiegend in ihrer Funktionalität zu erhalten; bei unvermeidbarem Verlust einzelner Bäume (z.B. auf privaten Baugrundstücken) ist durch Nachpflanzungen für entsprechenden Ersatz zu sorgen.
- **M 04:** Zu den Gehölzen (M02) ist während der Bauphase in den Monaten März bis September ein 3 m breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen darf weder befahren werden noch zur Lagerung von Material genutzt werden. Um dies sicherzustellen, ist ein nicht verrückbarer Zaun anzubringen.
- **M 05:** Beim Abbruch des Schuppens muss dieser im Vorfeld auf das Vorkommen von Fledermäusen und auf Nistplätze von Vögeln (z.B. Haussperling) kontrolliert werden. Ein Abbruch sollte außerhalb der Brutzeit heimischer Vogelarten, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar, erfolgen.
- **M 06:** Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder Über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).
- **M 07:** Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Anstrahlung von Gehölzstrukturen ausgeschlossen wird. Es sind ausschließlich abgeschirmte, nach unten gerichtete Leuchten zu verwenden, die den Raum oberhalb der Leuchten nicht anstrahlen. Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind ausschließlich warmweiße LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 2700 bis maximal 3000 K zu verwenden. Die Beleuchtung ist auf den tatsächlichen Bedarf zu begrenzen; eine nächtliche Abschaltung zwischen 23:00 und 05:00 Uhr ist verpflichtend umzusetzen.
- **M 08:** Entlang der südlichen Grenze der Gärten muss eine eher lichte Eingrünung erfolgen. Eine dichte Hecken- oder Reihenpflanzung ist nicht zulässig.

Vermeidungsmaßnahmen zum Insektenschutz und Energiesparen

- Für die Straßenbeleuchtung sind ausschließlich energiesparende, abgeschirmte und insektenschonende Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.
- Die Beleuchtung ist zielgerichtet zu lenken; die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist unzulässig. Leuchten sind nach oben vollständig abzuschirmen und nach unten auszurichten, sodass der Raum oberhalb der Leuchte nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist auf das erforderliche Maß zu beschränken; eine möglichst niedrige Anbringung ist umzusetzen, um Streulicht zu minimieren.
- Die Beleuchtungsdauer ist auf den tatsächlichen Bedarf zu begrenzen. Hierzu sind Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren einzusetzen. Eine nächtliche Abschaltung zwischen 23:00 und 05:00 Uhr ist verpflichtend vorzusehen.
- Die Lichtfarbe ist an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Hier sind ausschließlich warmweiße LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 2700 bis maximal 3000 K einzusetzen.

11 Örtliche Bauvorschriften/ gestalterische Festsetzungen

Als Dachformen sind Satteldächer bei den Hauptgebäuden sowie Sattel- und Flachdächer bei Garagen und Nebengebäuden zulässig. Die Dachneigung der Satteldächer liegt zwischen 30 und 45°. Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° sind zu begrünen.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeveränderungen sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind. Aufgrabungen vom natürlichen Gelände dürfen zwecks Vermeidung einer Störung des Orts- und Landschaftsbildes max. 0,80 m betragen, ausgehend vom natürlichen Gelände. Abgrabungen dürfen max. 1,00 m betragen, ausgehend vom natürlichen Gelände.

Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen Regelwerke DIN 18915, DIN 19731 und § 12 BBodSchV anzuwenden.

Beim Umbau, Abriss und Neubau von Gebäuden ist eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

Einfriedungen dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind straßenseitig unzulässig und bei Anordnung an der seitlichen und hinteren Grenze nur bei Hinterpflanzung zulässig. Mauern können zugelassen werden, wenn eine Hangabstützung notwendig ist. Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

Zwischen den Zäunen und dem Erdboden ist ein Freiraum von mind. 10 cm zu belassen. Ein durchgehender Zaunsockel ist zu vermeiden. Der Bordstein ist alle 20 m abzusenken.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind grundsätzlich zulässig. Bei geneigten Dächern sind diese zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen. Eine Aufständerung ist nur bei Flachdächern mit einer Dachneigung bis 5° zulässig. Die Anlagen sind in geschlossenen rechteckigen und nicht unterbrochenen Feldern dachflächenparallel anzubringen. Zur Außenwand sowie zum First und zu den Trauf- und Giebelkanten des Daches ist ein Mindestabstand der Anlagen von 20 cm einzuhalten. Ausgefranste und abgetreppte Formen sind zu vermeiden.

Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.

Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

II Textliche Hinweise

1 Bodendenkmäler

Über obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler im Planungsgebiet liegen der Gemeinde Neusitz keine Kenntnisse vor. Eine am 29.07.2025 nach Art. 7 DSchG durchgeführte archäologische Voruntersuchung im Planungsgebiet erbrachte keine archäologisch relevanten Befunde.

Generell gelten mit Blick auf die Realisierung zukünftiger baulicher Vorhaben die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

2 Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlastenverdachtsflächen bzw. Informationen zu schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es sind zudem keine Anhaltspunkte für das Bestehen einer Altlastenverdachtsfläche im Planungsgebiet ersichtlich.

Sofern bei zukünftigen Aushubarbeiten im Planungsgebiet organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

3 Telekommunikation

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.

4 Flugverkehr

Das Planungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Rothenburg ob der Tauber. Es ist daher mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen. Da die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wurde, bestehen keine Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugverkehr begründet werden.

5 Wasserrecht

Im Südosten des Planungsgebiets ist aufgrund der Nähe zum Wachsenberger Graben mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Hier sollte daher entweder auf den Bau von Kellern verzichtet werden oder ein baulicher Schutz gegen Grundwasser gewährleistet werden (z.B. Weiße Wanne, wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers). Auch Grundstücksentwässerungsanlagen (inkl. Zisternen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grund- bzw. Schichtenwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasser- rechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden.

Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich, wenn nicht die Bagatellgrenzen der NWFreiV, TRENOG oder TRENGW unterschritten werden. Für das Erlaubnisverfahren ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des Technischen Regelwerkes DWA-A 102 und DWA-A 117 bzw. DWA-A 138 zu erstellen und beim Landratsamt Ansbach SG Wasserrecht als Wasserrechtsbehörde einzureichen.

6 Baugrunduntersuchung

Das Planungsgebiet grenzt an das Vorbehaltsgebiet für den Gipsabbau GI 135 (u) „Neusitz Süd“ an; daher soll hier eine Baugrunduntersuchung durchgeführt werden. Um Schäden durch mögliche Setzungen begründet durch ggf. zu erwartende geringmächtige, auslaufende Gipsvorkommen im Boden zu vermeiden, hat der Bauherr die im Baugrundgutachten empfohlenen Maßnahmen zur Sicherung des Baugrunds zu beachten.

Durchführung des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Neusitz hat in seiner Sitzung am 15.04.2024 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ in der Fassung vom 08.04.2024, ergänzt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.04.2024, fand in der Zeit vom 02.05.2024 bis einschließlich 03.06.2024 statt (öffentliche Bekanntmachung am 24.04.2024). In dieser Zeit waren die Planunterlagen des Vorentwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ auf der Homepage der Gemeinde Neusitz und in der Verwaltungsgemeinschaft Rothenburg ob der Tauber für jedermann einsehbar.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ in der Fassung vom 08.04.2024, ergänzt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.04.2024, fand in der Zeit vom 02.05.2024 bis einschließlich 03.06.2024 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 30.04.2024 an der Planung beteiligt und darüber informiert, dass die Planunterlagen des Vorentwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ im o.g. Zeitraum auf der Homepage der Gemeinde Neusitz öffentlich zur Verfügung standen. Darüber hinaus wurden auch die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Veröffentlichung im Internet/ öffentliche Auslegung

Die Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom 07.03.2025 sowie Anlagen (Umweltbericht und Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) erfolgte in der Zeit vom 28.03.2025 bis einschließlich 29.04.2025 (öffentliche Bekanntmachung am 25.03.2025). In dieser Zeit waren die Planunterlagen des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ auf der Homepage der Gemeinde Neusitz und in der Verwaltungsgemeinschaft Rothenburg ob der Tauber für jedermann einsehbar.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit E-Mail vom 26.03.2025 von der Veröffentlichung der Planunterlagen des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ im o.g. Zeitraum auf der Homepage der Gemeinde Neusitz benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Neusitz hat mit Beschluss des Gemeinderats vom …………… die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom …………… sowie Anlagen (Umweltbericht und Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neusitz, den ....

(Siegel)

....
Manuel Döhler, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Neusitz, den ....

(Siegel)

....
Manuel Döhler, 1. Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom …………… sowie Anlagen (Umweltbericht und Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ mit der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Neusitz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden und dass auf Verlangen Auskunft über den Inhalt der Bebauungsplanänderung gegeben wird.

In der Bekanntmachung wurde zudem auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 BauGB, des § 44 Abs. 4 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen.

Neusitz, den ....

(Siegel)

....
Manuel Döhler, 1. Bürgermeister

Gemeinde Neusitz - Ortsteil Neusitz
Landkreis Ansbach

BEBAUUNGSPLAN NR. 7
mit integriertem Grünordnungsplan
„SCHLOSSBERG“ - 2. Änderung

aufgestellt: 15.04.2024
Fassung vom: 08.04.2024
ergänzt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.04.2024
geändert: 07.03.2025
20.08.2025

H | W | P

HWP Holl Wieden Partnerschaft
Architekten und Stadtplaner mbB
Würzburg

Ludwigstraße 22
97070 Würzburg
Telefon 0931/41998 3
Telefax 0931/41998 45
buero@holl-wieden.de
www.holl-wieden.de