



3. Textliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

- 3.1.1 Im mit MI bezeichneten Gebiet sind nur Nutzungen zulässig, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind ausschließlich Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Zulässig sind somit:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, § 12

Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sowie gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Für die Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gelten - entsprechend der Eintragungen im Planblatt - die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.
3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen werden gem. § 18 Abs. 1 BauNVO durch die im Planblatt eingetragenen Firsthöhen (FH_{max}) festgesetzt.
Als Höhenbezug gilt die mittlere Höhe des natürlichen Geländes der durch das jeweilige Bauwerk überbauten Grundfläche.

3.3 Nebenanlagen

3.3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch ist ein Mindestabstand von 20 m zur B 470 und St 2259 einzuhalten.
3.3.2 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach den Bestimmungen des Landesrechts (bayerische Bauordnung) sind zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

3.5.1 Die Mindestanzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach dem Anhang zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in der Fassung vom 30. November 1993.
3.5.2 Für jede Wohneinheit bis 75 m² ist mindestens 1 Stellplatz auf dem Baugrundstück zu errichten. Für jede Wohneinheit über 75 m² sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.

3.6 Grünflächen und grünordnerische Maßnahmen

3.6.1 Auf privaten Grundstücken ist pro Nutzungseinheit 1 heimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste im Zeitraum von 12 Monaten nach Bezug der ersten Nutzungseinheit zu pflanzen und zu unterhalten. Stammumfang mindestens 14 - 16 cm.
3.6.2 Die privaten Grundstücksflächen sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sowie Gewerbeflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die gärtnerischen Maßnahmen sind innerhalb von 12 Monaten nach Bezug der ersten Nutzungseinheit herzustellen.
3.6.3 Zwischen geplanten und vorhandenen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.
3.6.4 Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigungsfreistellung) ist den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächengestaltungsskizzenplan beizulegen. Darin enthalten sein müssen Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der begrünter Grundstücksflächen, Befestigungsart der Flächen von Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen, zu Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze, Aufmaß und Höhe evtl. beabsichtigter Aufschüttungen und Abgrabungen.

3.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Die im Planblatt als zu erhalten festgesetzten Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Flächen Bäume und Sträucher sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen (s. Pflanzen-Artenliste). Innerhalb der Flächen, die gesondert zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen vorgesehen sind, ist die Errichtung jeglicher Art von baulichen Anlagen ausgeschlossen.
Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen in der Zeit zwischen Herbst des Jahres in dem die Erschließungsanlagen fertig gestellt werden und dem darauf folgenden Frühjahr durchgeführt werden:

A1: Teilfläche des Flurstücks Fl-Nr. 385 Gemarkung Gutenstetten mit dem ökologischen Entwicklungsziel einer Blühwiese. Die Fläche werden mit standortgerechten Blumenwiesenmischungen eingesät. Die Fläche wird extensiv bewirtschaftet. Es erfolgt eine zweimalige Mahd pro Jahr der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni, der zweite Schnitt nicht vor dem 15. September. Der spätere Bewuchs kann auch über den Winter stehen bleiben. Dadurch finden Vögel Samen an den abgeblühten Pflanzen, Insekten können an den Pflanzenstielen überwintern. Mit einer Mahd zu Beginn der Vegetationszeit kann dann Platz für neuen Aufwuchs geschaffen werden oder alles stehen bleiben bis zu einer Mahd im Juni. Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie Gülleausbringung sind nicht zulässig. Das Mähgut wird entfernt, eine Mulchung der Fläche ist nicht zulässig.
A2: Teilfläche des Flurstücks Fl-Nr. 178 Gemarkung Pahrens mit dem ökologischen Entwicklungsziel einer Streuobstwiese. Die Fläche wird mit ca. 6 heimischen Obstbäumen mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm in einem regelmäßigen Raster bepflanzt. Der Abstand der Bäume darf nicht mehr als 12 m betragen. Die Auswahl der Obstbaumarten wird mit der UNB abgestimmt. Es werden Sorten aus der Liste "Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken" des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken ausgewählt. In der Fläche werden ca. 1 Stk. Anstanzstange für Greifvögel aufgestellt. In den ersten fünf Jahren erfolgt einmal im Jahr ein Erziehungsschnitt der Obstbäume und eine organische Düngung einmal pro Jahr. Die Fläche wird mit standortgerechten Blumenwiesenmischungen eingesät. Die Fläche wird extensiv bewirtschaftet. Es erfolgt eine zweimalige Mahd pro Jahr, der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juli, der zweite Schnitt nicht vor dem 15. September. Die verbleibende Teilfläche der Flur-Nr. 178 Gem. Pahrens mit einer Größe von 5.010 m² wird in das Ökokoonto der Gemeinde Gutenstetten übernommen. Es wird ebenfalls die Pflanzung einer Streuobstwiese durchgeführt und diese dauerhaft unterhalten.

Ausgleichsmaßnahme „Hecke auf Bahndamm“: Teilfläche des Flurstücks Fl-Nr. 385 Gemarkung Gutenstetten mit dem ökologischen Entwicklungsziel einer naturnahen Baum-, Strauchhecke. Pflanzung heimischer Sträucher gemäß Pflanzen-Artenliste Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze wird mit dem Ziel, eine aus Gründen des Artenschutzes und des Landschaftsbildes ausreichend dichte Gehölzpflanzung zu erreichen, für die Pflanzen auf eine Höhe von 60 - 100 cm, für Heister 150-200 cm festgesetzt. Es werden vor allem fruchte- und beerentragende Sträucher (z. B. Blutroter Hartriegel, Felsenbirne, Hasel, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball) neu gepflanzt (Verbesserung des Nahrungs- und Nistplatzangebotes für Vögel). Nadelgehölze sind generell ausgeschlossen. Am südlichen Rand der Hecke werden 2 Stk. Anstanzstangen für Greifvögel aufgestellt. Die Hecke wird in einer Breite von 12m angelegt. Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten. Die Heckenpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Ausgleichsfläche Landschaftsschutzgebiet: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bahnhof 2“ durch die Gemeinde Gutenstetten erfolgt ein Eingriff in das LSG „Aischauen“. Es werden 3.880 m² der Fläche des LSG überplant. Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Flächen des LSG „Aischauen“ werden 5.540 m² neue Fläche dem LSG zugerechnet. Die Fläche umfasst bestehende Ruderalflächen, die Ausgleichsmaßnahme „Hecke auf Bahndamm“ und die Ausgleichsmaßnahme A1.

3.8 Artenschutzfachliche Vermeidungs-Maßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung und Ausgleich werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen.

- V1: Die Baufeldräumung sowie jegliche Gehölzbeseitigungen erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar.
V2: Der Gehölzbestand am Nordrand des Planungsraumes (alte Ulmen, Pappeln und Einzelsträucher) ist zu erhalten und während der gesamten Bauzeit durch einen ortsfesten massiven Bretterzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen.
V3: Auf dem ehemaligen Bahndamm stand bis ins Jahr 2011 eine freiwachsende Hecke. Diese Hecke wurde ohne Erlaubnis gerodet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am Bahnhof 2“ erfolgt eine Ersatzpflanzung für die gerodete Hecke in einer Größenordnung von 1.500 m² (entspricht der gerodeten Heckenfläche). Dabei werden vor allem fruchte- und beerentragende Sträucher (z. B. Blutroter Hartriegel, Felsenbirne, Hasel, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball) neu gepflanzt (Verbesserung des Nahrungs- und Nistplatzangebotes für Vögel).

3.9 Pflanzenliste für die Hecke auf Bahndamm

Baumarten: Acer campestre Carpinus betulus Prunus avium Prunus padus Sorbus aucuparia Sorbus aria	Feldahorn Hainbuche Vogelkirsche Gemeine Traubenkirsche Eberesche (Vogelbeere) Mehlbeere
Straucharten: Amelanchier lamarckii Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus laevigata Crataegus monogyna Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa arvensis Rosa canina Rosa rubiginosa Salix caprea Sambucus nigra Viburnum lantana	Felsenbirne Kornelkirsche Roter Hartriegel Haselnuß Zweigriffiger Weißdorn Eingriffiger Weißdorn Pfaffenhütchen Liguster Heckenkirsche Schlehe Kriechende Rose Hundsrose Wein-Rose Sal-Weide Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen auf der Planfläche sind bei schutzbedürftigen Nutzungen gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" in Verbindung mit Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.), entsprechend den dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schall-Dämmmaße R_{w,ges} gem. DIN 4109 -1:2018-01 erfüllen:

Anforderungen gem. DIN 4109-1:2018-01	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten	Für Büroräume und Ähnliches
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maße R _{w,ges} in dB	LA - 30	LA - 35

Mindestens einzuhalten ist: R_{w,ges} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume sowie Ähnliches;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S₀ mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Bei Schlafräumen die über Fenster belüftet werden, bei denen zur Nachtzeit der Lüftungspegel außen vor dem Fenster über 45 dB(A) liegt, sind schalldämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen eine ausreichende Belüftung (Nennlüftung) bei geschlossenen Fenstern sichergestellt wird. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtung ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

5. Textliche Hinweise

- 4.1 Grundwasser
Die Notwendigkeit zur Umsetzung von Maßnahmen gegen das Eindringen von Grund- und Schichtenwasser sowie gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz ist vom Bauwerber zu prüfen.
Bei Erfordernis sind geeignete bauliche Maßnahmen vom Bauwerber zu veranlassen und zu verwirklichen.
4.2 Bodendenkmäler
Alle Beobachtungen und Funde (Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Neustadt an der Aisch - Bad Windsheim) oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
4.6 Geruchsmissionen
Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung zu dulden.

Gemeinde Gutenstetten, vertr. d. 1. Bgm Gerhard Eichner
Entwurf zum Bebauungsplan "Am Bahnhof 2" - Stand 14.02.2022
Architekturbüro Thomas Kühnl, Weingasse 16, 91462 Dachsbach
LANDSCHAFTSÖKOLOGIE + PLANUNG, Bruns, Stotz und Gräßle Partnerschaft, Fürth

1. Festsetzungen durch Planzeichen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Maximal zulässige Firsthöhe

1.1 Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

1.2 Maß der baulichen Nutzung

0,6 Maximal zulässige Grundflächenzahl
FH 13,0_{max} Zulässige Firsthöhe, hier 13,0 m über der angrenzenden Verkehrsfläche. Maßbezug siehe textliche Festsetzungen.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

o offene Bauweise
Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche

1.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

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

● Erhalt oder Erneuerung von heimischen Laubbäumen als Straßenbegleitgrün
Landschaftsschutzgebiet

1.7 Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Flächen die von Bebauung freizuhalten sind - Mindestabstand 20 m zum Fahrbahnrand B 470 und St 2259

2. Hinweise durch Planzeichen

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Gebäudestellung

Sichtdreieck für Sichtfelder gem. EAE



Entwurf