

# BEBAUUNGSPLAN „HIMMELGARTEN NORD“ in Unterrüsselbach, mit integriertem Grünordnungsplan, Markt Igensdorf, Landkreis Forchheim

## A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) wird nach der Beschlussfassung durch Bau- und Umweltausschuss der Marktgemeinde Igensdorf vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan „Himmelgarten Nord“, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

## B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

folgende Nutzungen sind ausgeschlossen:  
- Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe  
- Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und  
- Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO

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

2.1 Grundflächenzahl 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.2 Geschossflächenzahl 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3 Anzahl der Vollgeschosse II maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse.

2.4 Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise	

2.5 Höhenlage der Gebäude Die Höhe der EFOK wird mit max. 0,5 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist der Mittelpunkt des Gebäudes. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

2.6 Höhe baulicher Anlagen	Dachneigung	Max. Gebäudehöhe
	10 - 15°	8,0 m
	15 - 38°	8,5 m
	38 - 52°	9,0 m

Die maximale Gebäudehöhe wird von der EFOK bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen.

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

- 3.1 o Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.3 Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- 4.3 Landwirtschaftlicher Weg Fußweg
- 4.4 Straßenbegrenzungslinie

#### 5. Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Abwasserleitung geplant (Trennsystem)

#### 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Öffentliche Grünflächen

#### 7. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Wasserfläche (Regenrückhaltebecken)
- 7.2 Entwässerungsgraben / -mulde / -fläche

#### 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 zu pflanzende Bäume gem. der Gehölzliste: Bäume Diese sind als Hochstamm in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen. (Standortvorschrift)
- 8.2 Maßnahmen zum Baumschutz Zur Sicherung von zu erhaltenden Bäumen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP-4 einzuhalten.
- 8.3 Bepflanzungen Pro angelegene 200 m² überbauter Fläche ist entweder ein Obst- bzw. Laubbäum zu erhalten oder ein Obst- bzw. Laubbäum zu pflanzen. Die Bäume sind nach der Gehölzliste im Anhang in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen und bei Ausfall Abgang zu ersetzen. Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
- 8.4 Befestigungen Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasser-schädlichen Stoffe anfallen, sind bei einem versickerungs-fähigen Untergrund wasser-durchlässig herzustellen.
9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe auch „Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange“ von dem Büro ÖFA)
- 9.1 Baufeldräumung Die Baufeldräumung sowie jegliche Gehölz- und Gebüschbeseitigungen erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar.
- 9.2 Beleuchtung Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen nachtaktiven Tieren durch Straßen- und Objektbeleuchtungen sollen vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.
- 9.3 Ersatzpflanzungen Gerodete Gehölze werden durch Neupflanzungen von heimischen Gehölzen und Hecken mit fruchte- und beerentragenden Sträuchern (Erhöhung des Nist- und Nahrungsangebotes für Vögel) vollumfänglich ausgeglichen.
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

A1: Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche für Vögel: Auf der südöstlichen Teilfläche der Flur-Nr. 888, Gemarkung Rüsselbach, ca. 156 m². Für den Wegfall der Gehölze soll ca. eine 156 m² große Gebüsch- und Heckenlandschaft entstehen. Die Anlage erfolgt durch Bepflanzung mit naturnahen und standortgerechten, fruchte- und beerentragenden Sträuchern sowie Hecken (s. Gehölzliste -Sträucher) in der dort beschriebenen Qualität.

Ausführung und Pflege: Anlage einer Gebüsch- und Heckenlandschaft: Die Anlage erfolgt durch Bepflanzung mit naturnahen und standortgerechten heimischen Büschen sowie Hecken (z.B. von der EAB Erzeugergemeinschaft oder gleichwertigen Herstellern) und heimischen Bäumen laut Gehölzliste in der dort beschriebenen Qualität. Die Pflanzungen sind im Abstand der Hecken und Sträucher von 1,5 x 1,5 m vorgesehen. Um die Entwicklung der Heckenlandschaft zu gewährleisten, sind Maßnahmen (wie Bewässerung) so lange durchzuführen, bis die Landschaft auch ohne Pflege in ihrem Bestand gesichert ist. Bei Verlust sind die Gehölze zu ersetzen. Die restliche Fläche wird mit einer artreichen Grünlandsaatmischung z.B. von Rieger Hofmann oder gleichwertigen Herstellern angesät und extensiv bewirtschaftet. Dünger und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig. Zwei Mahden im Jahr ab dem 15.06. und ab dem 1.10 mit Abfuhr des Mahdgutes.

10. Immissionsschutz Für den potenziellen Betrieb von haustechnischen Anlagen (Wärmepumpe, Lüftungsanlage etc.) wird am maßgeblichen Immissionsort (0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ein maximal zulässiger Teilbelastungspegel I, S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm tags (von 6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und nachts (von 22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern.

11. Wasserhaushalt Auf Privatgrundstücken anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung wird die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser (insbesondere zu Zwecken der Gartenbewässerung und/oder zur sanitären Brauchwassernutzung) verbindlich festgesetzt. Die Größe der Auffangbehälter darf pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten. Das restliche anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert werden. Das Oberflächenwasser, das nicht auf privaten Grundstücken versickern kann, ist dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken zuzuführen.

#### 11. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- 11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 11.2 Abstandsflächen Die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO finden Anwendung. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude können - soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind - auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 11.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten; Bepflanzungen, Bebauungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

#### II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

1. Gebäudestellung Hauptfirstrichtung wie Planeintrag ist einzuhalten. Ausnahmsweise ist eine Abweichung von exakt 90° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung jedoch zulässig. Bei einer Ausführung ohne First (z. B. Zeltdach) ist die längere (bei quadratischem Grundriss eine der Gebäudeseiten) parallel zur vorgegebenen Firstrichtung auszurichten.
2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
- 2.1 Dachform Es sind alle Dachformen zulässig. Allerdings sind Flachdächer der Hauptgebäude nur begrünt zulässig.
- 2.2 Dachüberstände Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:  
- an der Traufe: max. 0,70 m  
- am Ortsgang: max. 0,70 m
- 2.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.
- 2.4 Anpassungspflicht bei Doppelhäusern Bei Doppelhäusern besteht eine Anpassungspflicht; die Gestaltung ist abzustimmen.
3. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude
- 3.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude Die Stellplätze- und Garagensatzung des Marktes Igensdorf ist zu beachten. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude können - soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind - auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

- 3.2 Bauweise Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock zulässig. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.
- 3.3 Dachform, Dachneigung und Eindeckung Garagen und Nebengebäude die mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehen sind in Dachform, Dachneigung, Eindeckung und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Alternativ sind für Garagen und Carports Flachdächer zulässig. Eine Begrünung wird empfohlen.
- 3.4 Wintergärten Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind zulässig.
4. Einfriedungen / Bodenbewegungen
- 4.1 Einfriedung Zur Einfriedung privater Grundstücke sind freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken zulässig. Die Pflanzen sind gemäß der Gehölzliste (s. Anhang) auszuwählen. Die Gesamthöhe der Hecke darf 1,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhen ist die künftige Geländeoberkante (GOK) bzw. Oberkante der Erschließungsstraße. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.
- Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsflächen: Zur Einfriedung der privaten Grundstücke sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzliche Holzlatenzäune (Staketenzäune) und Metallzäune mit einem Sockel zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m nicht übersteigen und muss mind. einen Abstand von 0,15 m zum Gelände aufweisen, um den Durchgang für Klein- und Mittelsäuger zu ermöglichen. Zur Überwindung der verschiedenen Geländeebenen sind Natursteinmauern zugelassen.
- 4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen Entlang der Grundstücksgrenzen zum Nachbarn sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von max. 0,6 m zulässig.
5. Sonstige gestalterische Festsetzungen Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind diese grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen. 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.

#### C. Hinweise

1. 887 Flurstücksnummer
2. bestehende Grundstücksgrenze
3. Vorschlag zur Neuparzellierung
4. Maßangaben in Meter
5. bestehendes Gehölz
6. bestehende Gebäude
7. Bebauungsvorschlag
8. Falls der Untergrund für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet ist, ist bei Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NrWfIV nebst technischen Regeln TRENGW oder TRENOG keine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.
9. Straßenbau Die für die Errichtung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sowie die notwendige Schotterdecke sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Grenzern zu dichten. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, dass Böschungen auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Die dafür notwendige Schotterdecke wird in das Grundstück hineinragen. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.
10. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1. und Abs. 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
11. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.
12. Im Zuge der Geländeabtragsarbeiten bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.
13. Eine Begrünung von Fassaden wird empfohlen.
14. Es wird darauf hingewiesen, dass es auf den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen durch deren Bewirtschaftung kommen kann. Die Beeinträchtigungen können auch nachts, am Wochenende und an Feiertagen auftreten.

#### D. Nachrichtliche Übernahmen

1. best. Kanal: Schmutzwasser / Regenwasser
2. best. Wasserleitung

#### Gehölzliste

<b>Bäume:</b> (Hochstamm 3xv mB SIU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)		<b>Obstbaum-Arten:</b> (Hochstamm SIU 8-10)
Acer campestre	Feld-Ahorn	Apfel
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Birne
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Silbirkische
Carpinus betulus	Hainbuche	Walnuss
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Zwetschge
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Prunus padus	Traubenkirsche	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Tilia cordata	Winter-Linde	
<b>Sträucher:</b> (verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm)		
Cornus sanguinea	Roter Hartrieel	
Corylus avellana	Haseleuss	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche	
Malus sylvestris	Holz-Äpfel	
Prunus spinosa	Schlehe	
Pyrus communis	Wild-Birne	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	
Rosa arvensis	Feld-Rose	
Rosa canina	Hunds-Rose	
Rubus caesius	Kratzbeere	
Rubus idaeus	Himbeere	
Sambucus nigra	Holunder	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	

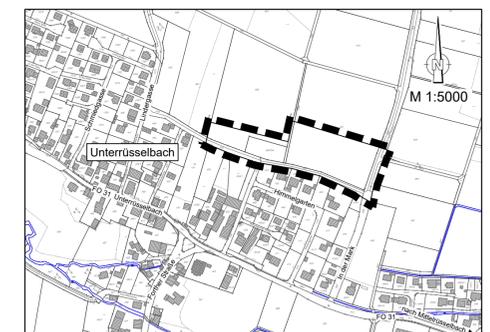
**Rankhilfe erforderlich:**  
Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde  
Humulus lupulus Hopfen  
Lonicera in Arten Gelbblät  
Polygonum aubertii Knöterich  
Rosa, in Sorten Kletterrosen

#### E. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat von Igensdorf hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes „Himmelgarten Nord“, mit integriertem Grünordnungsplan, in Unterrüsselbach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 17.04.2023 bis einschließlich 19.05.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2023 bis einschließlich 19.05.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Igensdorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Markt Igensdorf, den .....
- Edmund Ulm  
Erster Bürgermeister
5. Ausgefertigt
- Markt Igensdorf, den .....
- Edmund Ulm  
Erster Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Markt Igensdorf, den .....
- Edmund Ulm  
Erster Bürgermeister



# BEBAUUNGSPLAN "HIMMELGARTEN NORD" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN IN UNTERRÜSSELBACH MARKT IGENDORF LANDKREIS FORCHHEIM



FASSUNG VOM 31.01.2023

**WEYRAUTHER**  
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH  
96047 BAMBERG, MARKUSSTRASSE 2  
TEL.: 0914980040 FAX: 09149800444

Max Junt