

Die Marktgemeinde Schopfloch erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches, neugefasst durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), - die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523), - in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) - BayRS 2020-1-1-1, in der Fassung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht als

### Satzung

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit integriertem Grünordnungsplan für das Baugebiet "BUCHHOF" in Schopfloch

**§ 1: Geltungsbereich**  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 11.11.2019 mit den auf diesem vermerkten textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten textlichen Festsetzungen sowie der Begründung jeweils in der Fassung vom 11.11.2019.

**Der Geltungsbereich wird abgegrenzt durch**  
- im Norden das Grundstück mit der Fl.Nr. 757  
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.Nr. 761 (Bahn)  
- im Süden durch die Kreisstraße AN 42 mit der Fl.Nr. 856, den Seitentreifen mit der Fl.Nr. 857 und das Baugrundstück mit der Fl.Nr. 861  
- im Westen durch die Ortsstraßen mit den Fl.Nm. 741 (Buchmühlweg) und 751 sowie das Grundstück mit der Fl.Nr. 758

**Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke 759, 860, 860/1, 858, 859 sowie eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 751 (Ortsstraße) der Gemarkung Schopfloch.**

**§ 2: Inkrafttreten:**  
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 15.11.2019 gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Markt Schopfloch, den 15.11.2019  
Czech, 1. Bürgermeister

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit integriertem Grünordnungsplan für das Baugebiet "BUCHHOF" in Schopfloch

**Festsetzungen (Textteil)**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
WA Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO. Zulässig sind alle in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO, Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

MI Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt als "Mischgebiet" i.S.d. § 6 BauNVO. Zulässig sind alle in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO, Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

SO Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt als "Sonstiges Sondergebiet" i.S.d. § 11 BauNVO. Zulässig sind alle nach der Zweckbestimmung als "Ausstellungshallen für Kleintiere" zulässigen Nutzungen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Höchstgrenze:

Im WA  
0,4 Grundflächenzahl = 0,4 (§ 19 BauNVO)  
1,0 Geschossflächenzahl = 1,0 (§ 20 BauNVO)  
Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt: Erd- und Dachgeschoss (EG + DG) als Vollgeschos (Höchstgrenze) Keller- und Dachgeschoss (KG + EG) als Vollgeschos (Höchstgrenze)

Im MI  
0,3 Grundflächenzahl = 0,3 (§ 19 BauNVO)  
1,2 Geschossflächenzahl = 1,2 (§ 20 BauNVO)  
Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt: Erd-, Ober- und Dachgeschoss als Vollgeschos (Höchstgrenze)

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 zulässigen Überschreitung der Grundfläche ist nicht zulässig.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
o Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

ED Entsprechend den Darstellungen im Planteil sind nur Einzel- und Doppelhäuser im WA zulässig.

Die überbaubare Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenzen nicht überschreiten.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

**4. Gestaltung der Gebäude**

**4.1 Höhenentwicklung**  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf max. 0,50m über der Bordsteinkante der Erschließungsstraße am Grundstückszugang liegen. Als maximale Firsthöhe sind 8,50m einzuhalten.

Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind, jedoch max. 1,00 m abweichend vom Ursprung. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen. Im Bauantrag ist ein Geländeentwurf mit Darstellung der Höhenentwicklung des Gebäudes im Grundstück beizufügen. Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen. Die Höhenlage der Verkehrsflächen und die Anforderungen an die Abwasserleitung sind dabei zu beachten.

Gebäude auf den Grundstücken, die südwestlich an den Buchmühlweg angrenzen, dürfen keine Öffnungen tiefer als 446,50m über NN aufweisen.

**4.2 Gestaltung der Dächer**

Im WA Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in naturroten oder braunen Farbtönen oder in Anthrazit vorgeschrieben.

Im MI PD Als Dachform sind nur Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 7-54° zulässig, SD

**4.3 Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude**  
Alle Garagen und Carports müssen bis zur Grundstücksgrenze einen Stauraum von mind. 5,00m aufweisen. Stellplätze für Kfz sind gemäß Art. 47 BayBO in ausreichender Anzahl auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen und können nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgetragen werden. Bis zu einer Wohnungsgröße von 50m² ist mindestens 1 Kfz-Stellplatz, ab einer Wohnungsgröße über 50m² sind mindestens 2 Kfz-Stellplätze herzustellen.

Grenzgaragen sind gemäß den Aussagen der BayBO (Bayerische Bauordnung) in der jeweils gültigen Fassung auszuführen. Grenzgaragen sind bei gegenseitigem Grenzbauprofil- und höhengleich auszuführen. Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20m² Grundfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Max. zulässige Gesamtfläche für Nebengebäude = 3,00m.

**5. Einfriedungen**  
Einfriedungen entlang der Straße und zu öffentlichen Flächen sind aus Holz oder Metall mit max. 1,20m Höhe auszuführen. Alternativ dazu kann eine Einfriedung mit Hecken mit max. 1,80m erfolgen. Massive Einfriedungen (Mauern, Gabionen), Einfriedungen aus Kunststoff sowie massive Sockel sind nicht zulässig.

**6. Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- Freihaltezone 1m um Wendehammer (nicht bebaubar oder bepflanzbar)
- Gehweg
- Parkfläche

**7. Wasserwirtschaft**  
Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-/Spittpflügen oder wassergebundene Decken zu versehen.

Unbelastete Niederschlagswässer (Dach- und Hofflächen) sind über ein getrenntes Leitungssystem Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zuzuleiten und als Brauch- bzw. Beregnungswasser zu verwenden. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist der Gemeinde mitzuteilen. Das Fassungsvermögen der Zisternen ist ca. zu 60% als Brauchwasservolumen und ca. zu 40% als Regenrückhaltevolumen zu nutzen. Das Regenrückhaltevolumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Das gepufferte Wasser muss zeitverzögert in den Regenwasserkanal abgeben werden. Die Zisternen sind somit Teil der Abwasseranlage. Je 200m² Grundstücksfläche sind ca. 1m³ Fassungsvermögen vorzusehen. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Die Straßenflächen, Garagenzufahrten und Garagenhöfe sind direkt über den Regenwasserkanal in das geplante Regenrückhaltebecken zu entwässern.

**8. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnung)**

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Kartierte Biotope aus der Biotopkartierung

40% der Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen. Diese sind mindestens zur Hälfte mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Sie müssen standortgerecht und heimisch entsprechend der vorgeschlagenen Artenliste sein. Der Anteil von Koniferen (Nadelgehölzen) darf max. 10% betragen. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 300m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Flachdächer sollen mit einer Dachbegrünung versehen werden. Gebäudefassaden sind nach Möglichkeit zu begrünen. Zur vorteilhaften Regulierung der kleinklimatischen Bedingungen ist im Geltungsbereich auf die Anlage von Kiesgräben zu verzichten.

**M1 aus der saP:** Beginn der Baufeldvorbereitung, Bauarbeiten und Entfernung von Gebäuden und Gehölzen nach Beendigung der Brutzeit ab Oktober und Abschluss vor Beginn der Brutzeit bis Ende Februar.

**M2 aus der saP:** Entfernen der in den Kleingartenanlagen installierten Vogelnistkästen im Zeitraum Oktober - Februar vor dem Rückbau der Gärten.

**M3 aus der saP:** Vorgesehene Entfernungen von Gehölzen sowie die Baufeldräumung im betroffenen Planungsbiet sind außerhalb der Wochenstunden, der Balzeit sowie des Herbstzuges (Anfang April bis Ende Oktober) durchzuführen. In diesem Fall ist der passende Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar.

**M4 aus der saP:** Sollten Tiere bei den Fäll- und Räumungsarbeiten entdeckt und/oder verletzt werden, so ist ein Fledermausbeauftragter zu verständigen, der das Tier ordnungsgemäß versorgt, bestimmt und den Fund entsprechend meldet.

**M5 aus der saP:** Um Störungen und Verluste von jugendlichen Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf eine Nachtbaustelle in der Zeit von April bis November zu verzichten.

**M6 aus der saP:** Um den wichtigen Jagdüberensraum entlang der Wärmilzaue nicht zu beeinträchtigen, dürfen keine Baustelleneinrichtung, Nutzung als Lagerplatz oder Gehölzentfernungen im Bereich des Gewässers - zwischen Wörnitz und angrenzender Straße, welche unmittelbar an den westlichen Planungsbereich anschließt - stattfinden.

**M7 aus der saP:** Keine Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit umweltschädlichen, d.h. die nachtaktive Fauna stark anlockenden Lichtquellen. Einsatz der umweltverträglichsten neusten Techniken; Dies sind LED kalt und LED neutral-warm Lampen.

**CEF1 aus der saP:** Installation von insgesamt fünf zusätzlichen neuen Vogelnistkästen vorzugsweise der Firma Hasselfeldt (www.nistkasten-hasselfeldt.de) oder Schwegler (www.schwegler-natur.de) vom Typ

- 2x Nisthöhle U-OVAL bzw. ZGR (oval)
- 3x Nisthöhle R-32 bzw. 1B (Ø 32 mm) im funktionalen Umfeld vor Beginn der Baufeldräumung oder Gehölzentfernung
- FCS1-Installation von insgesamt vier zusätzlichen, neuen Vogelnistkästen, vorzugsweise der Firma Hasselfeldt (www.nistkasten-hasselfeldt.de) oder Schwegler (www.schwegler-natur.de) vom Typ
- 2x Nisthöhle U-OVAL bzw. ZGR (oval)
- 2x Nisthöhle R-32 bzw. 1B (Ø 32 mm)

im funktionalen Umfeld.

**FCS2:** Anbringen von zwei Fledermauskästen im Vorhabenumfeld, vorzugsweise der Firma Hasselfeldt (www.nistkasten-hasselfeldt.de) oder Schwegler (www.schwegler-natur.de), vom Typ

- 2x Fledermaushöhle FLH12, bzw. 2F

Das Aufhängen der Kästen muss von einem Experten durchgeführt und überwacht und abgenommen/kontrolliert werden. Vor Baubeginn ist von einem Experten die Funktion der CEF- und FCS-Maßnahmen zu dokumentieren und der UNB zu bestätigen.

Die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch sind einzuhalten.  
- Gehölze bis 2m Höhe: Grenzabstand mindestens 50cm - Gehölze über 2m Höhe: Grenzabstand mindestens 2,0m

Für Baulflächen mit festgesetzten Pflanzgebieten ist ein Freiflächenentwicklungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Dabei sind die Pflanzmaßnahmen darzustellen.

Vorgeschlagene Baumarten im privaten Bereich:

Acer campestre	Feldahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus sanguinea	Hartnagel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Corylus avellana	Haselnuß
Betula pendula	Birke	Crataegus laevigata	Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Eurotymus europaeus	Pflaumenblüten
Prunus avium	Vogelkirsche	Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Tilia cordata	Winterlinde	Rhamnus frangula	Faulbaum
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Rosa spec.	Strauchrose
Obstbäume verschiedene Sorten		Sambucus nigra	Holunder
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Vorgeschlagene Baumarten im öffentlichen Bereich:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Baubeginn abzuschleiben und zur Wiederverwendung separat zu lagern. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollten aus annähernd gleichem Bodenverhältnissen stammen, um problematisches Anwachsen zu gewährleisten.

**9. Schutzzone**  
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mind. 2,50m Entfernung von Fernmeldeanlagen und von Kabeltrassen der N-ERGIE gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Fernmelde- und Versorgungsleitungen zu treffen.

**10. Denkmalpflege**  
Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

**11. Sonstige Festsetzungen**

- Umgrünung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten hier: Abgrenzung nach der Art der baulichen Nutzung (nach § 1 Abs. 4 BauNVO)

**12. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Zähllinie Abstand 1m
- Höhenlinie Abstand 0,25m

99/5 Gemarkung - Flurstücksnummer

- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- Vorschlag für neu zu errichtende Gebäude und Garagen - Firstrichtung nicht zwingend vorgeschrieben

Nutzungsschablone: WA 0,4 1,0 II ED

Markt Schopfloch, den 11.11.2019  
Czech, 1. Bürgermeister

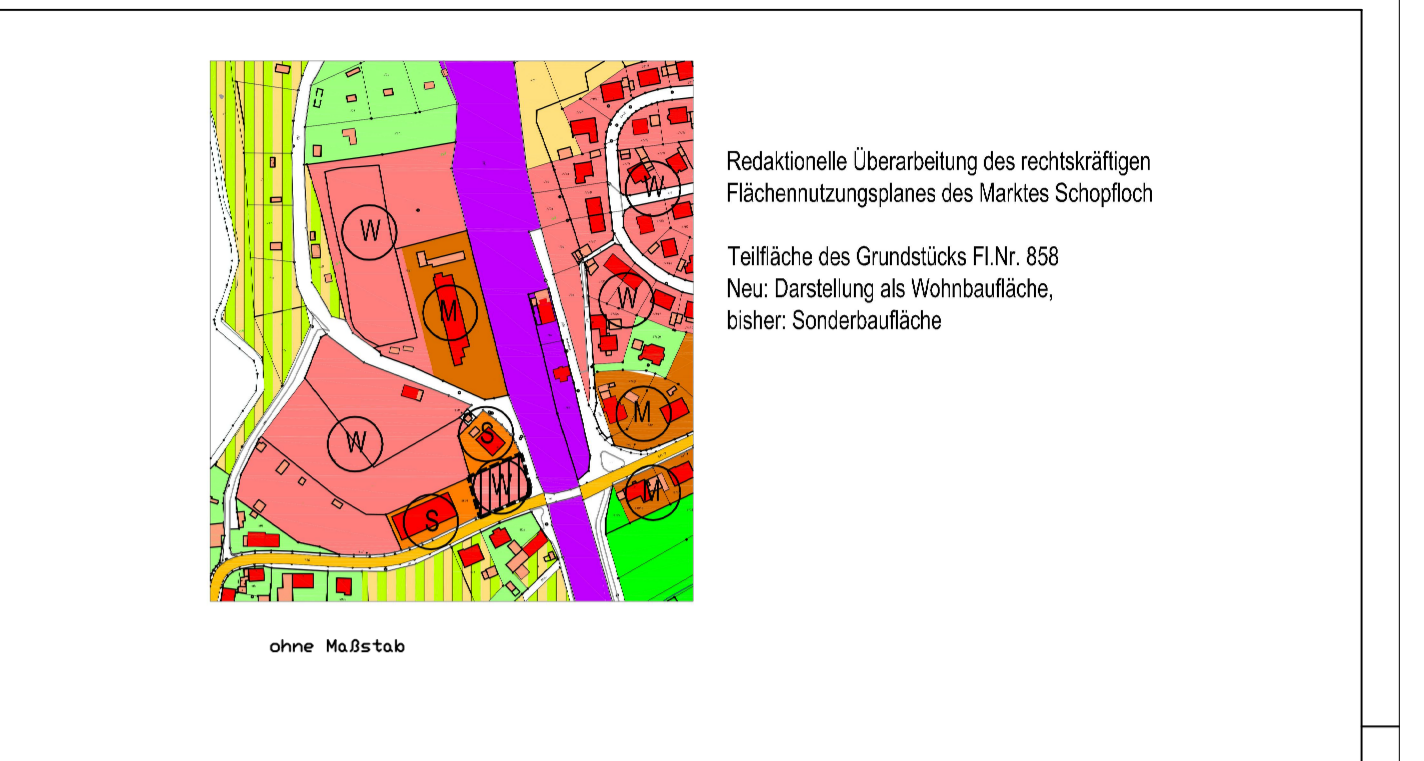
## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit integriertem Grünordnungsplan für das Baugebiet "BUCHHOF" in Schopfloch

### Verfahrensvermerke

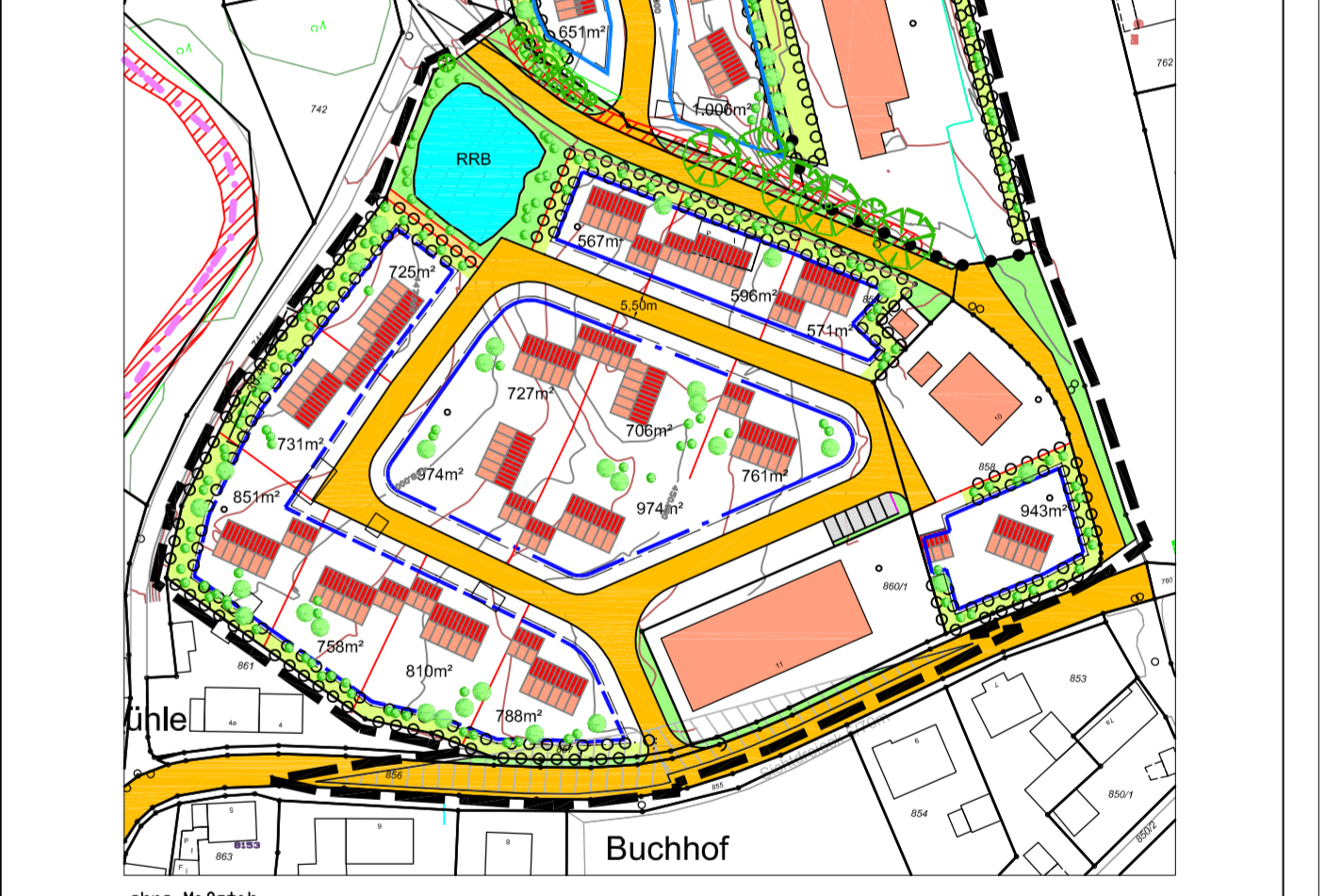
- Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.09.2019 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das Baugebiet "Buchhof" im Beschlusverfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB gegeben.
- Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 wurde in Form einer öffentlichen Auslegung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.09.2019 in der Zeit vom 24.09.2019 bis einschließlich 25.10.2019 durchgeführt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.09.2019 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 24.09.2019 bis einschließlich 25.10.2019 beteiligt.
- Der Marktgemeinderat Schopfloch hat mit Beschluss vom 11.11.2019 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das Baugebiet "Buchhof" in der Fassung vom 11.11.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Schopfloch, den 11.11.2019  
Oswald Czech, 1. Bürgermeister

Markt Schopfloch, den 15.11.2019  
Oswald Czech, 1. Bürgermeister



## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit integriertem Grünordnungsplan für das Baugebiet "BUCHHOF" in Schopfloch



Fassung vom 11.11.2019 (Satzungsbeschluss)

	Datum	Name
entw.	Feb. 19	Schlund
gez.	Feb. 19	Schlund
gepr.	Feb. 19	Czech

Vorhabensträger: Markt Schopfloch  
Landkreis: Ansbach

Markt Schopfloch, den 15.11.2019

Unterschrift, Siegel