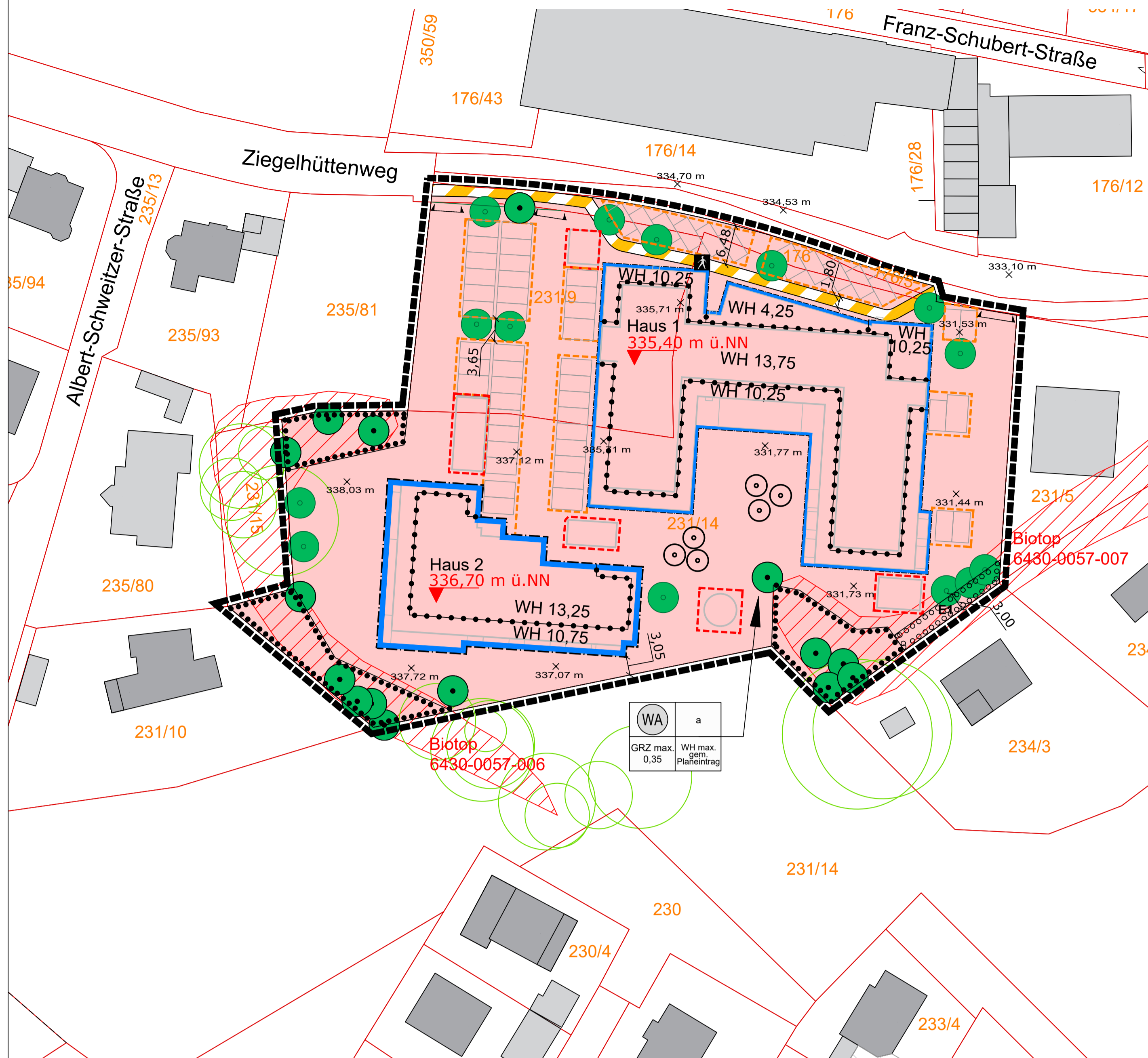


I. PLANZEICHNUNG M 1:500  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pfleheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg"  
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Präambel

Der Markt Emskirchen im Landkreis Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim erlässt auf Grund  
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a Baugesetz (BauGB)  
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)  
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pfleheim und Betreutes Wohnen  
Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter  
Grünordnung Nr. 44 "Pfleheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB  
zur Innenentwicklung ist die Planzeichnung M 1:500 vom \_\_\_\_\_ maßgebend. Sie ist  
Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

- 1) Vorhaben- und Erschließungsplanung vom 23.09.2022, Entwurfsverfasser ERLBAU Deggendorf GmbH aus Deggendorf  
- Plan 01 – Lageplan – Gesamt M 1:500  
- Plan 02 – Freiflächengestaltungsplan – Gesamt M 1:100  
- Plan 03 – Pflegezentrum – Untergeschoss M 1:100  
- Plan 04 – Pflegezentrum – Erdgeschoss M 1:100  
- Plan 05 – Pflegezentrum – 1.Obergeschoss M 1:100  
- Plan 06 – Pflegezentrum – 2.Obergeschoss M 1:100  
- Plan 07 – Pflegezentrum – 3.Obergeschoss M 1:100  
- Plan 08 – Pflegezentrum – Ansicht M 1:100  
- Plan 09 – Pflegezentrum – Schritte M 1:100  
- Plan 10 – BTW – Erdgeschoss M 1:100  
- Plan 11 – BTW – 1.Obergeschoss M 1:100  
- Plan 12 – BTW – 2.Obergeschoss M 1:100  
- Plan 13 – BTW – 3.Obergeschoss M 1:100  
- Plan 14 – BTW – Ansicht M 1:100  
- Plan 15 – BTW – Schritte M 1:100
- 2) Plan „Externe Ausgleichsfläche zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pfleheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg"
- 3) Anlagen:  
1) Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Okt. 2020 durch die FLORA + FAUNA Partnerschaft aus Regensburg  
2) Schalldichte Untersuchung Bericht-Nr. 20.11759-b01 vom 24.04.2020 durch IBAS Ingenieurgesellschaft mbH aus Bayreuth  
3) Schallschutz - Festsetzungsvorschläge für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Schreiben vom 26.03.2021 durch IBAS Ingenieurgesellschaft mbH aus Bayreuth

Mark \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_  
Emskirchen \_\_\_\_\_ Sandra Winkelspecht, 1. Bürgermeisterin

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNBV)  
1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO; gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen des Allgemeinen Wohngebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (s. Punkt III.1.1.1).
- 2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNBV, §§ 22 und 23 BauNVO)  
2.1 Baugrenze  
2.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Carports, Müllbüchsen, Gartengeräte, Fahrradunterstellen, Paketstationen, Gartenpavillone (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNBV)  
2.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNBV)  
2.4 a abweichende Bauweise
- 3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNBV, §§ 22 und 23 BauNVO)  
3.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl (gem. Planeintrag)  
3.2 WH maximal zulässige Wandhöhe gem. Planeintrag in Meter bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt  
3.3 335,40 m ü.NN festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null für das jeweilige Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauNBV) = FOK EG der Vorhaben- und Erschließungsplanung mit einem Spielraum von +/- 20 cm
- 4.0 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNBV)  
4.1 Einfahrtsbereiche
- 5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN  
5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNBV, Innenkarte maßgebend)  
5.2 Abgrenzung des Maßes der Nutzung, hier: unterschiedliche Wandhöhen bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte
- 6.0 GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauNBV)  
6.1 zu erhaltende Einzelbäume:  
6.1.1 Laubbaum Bestand  
6.2 zu pflanzende Einzelbäume:  
6.2.1 Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV.3.1, eine lagemaßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

- 6.2.2 Baum II. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV.3.2, eine lagemaßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
- 6.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- E1 Pflanzung von 2-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf der gesamten Länge. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.3 zu erfolgen.
- 7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ/ LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauNBV)  
7.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)
- 8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN  
8.1 Flurstücksgrenze  
8.2 Flurstücksnummer  
8.3 Bestandsgebäude  
8.4 Biotop, amtlich kartiert (Quelle BayernAtlas)
- 9.0 HINWEISE  
9.1 Bemaßung  
9.2 geplante Gebäude  
9.3 geplante Stellplätze  
9.4 Bestandshöhen Vermessung  
9.5 Baumbestand außerhalb Geltungsbereich  
9.6 Nutzungsschablonen  
Art der baulichen Nutzung Bauweise  
Grundflächenzahl GRZ Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche max. zulässige Wandhöhe WH in Meter (in Meter bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt)  
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauNBV)  
GRZ 0,35 maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
WH maximal zulässige Wandhöhe in Meter bezogen auf den Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO) gem. Planeintrag

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO  
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO; gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen des Allgemeinen Wohngebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (s. Punkt III.1.1.1).
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)  
1.2.1 GRZ Grundflächenzahl: max. 0,35 Die GRZ kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,7 überschritten werden.  
1.2.2 WH maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Metern. Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen.  
Hauptgebäude: WH gem. Planeintrag: max. 4,25 m, 10,25 m, 10,75 m, 13,25 m bzw. 13,75 m  
Nebenanlagen: WH max. 3,5 m  
Für die Wandhöhe der Hauptgebäude gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika/Fachdach.
- 1.2.3 Dachaufbauten und technische Aufbauten dürfen je Baufenster mit einer max. Grundfläche von 30,0 m<sup>2</sup> und mit einer max. Höhe von 2,5 m ab der jeweils festgesetzten Wandhöhe errichtet werden. Die Aufbauten müssen von der Traufe mind. 2,5 m zurückgesetzt errichtet werden.
- 1.3 Bauweise abweichende Bauweise (a); wie offene, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen.
- 1.4 Abstandsflächen Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 1.5 Nebenanlagen Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen der durch Planzeichen II.2.1, II.2.2 und II.2.3 festgesetzten Flächen zulässig. Außerdem sind weitere Nebenanlagen (z.B. Pavillons, Vordächer, Lüftungs- und Lichtschilde) zulässig, wie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt und beschrieben.
- 2.0 GESTALTUNGS- UND FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BayBO  
2.1 Dachform/ Dachneigung Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen: Hauptgebäude: - begrüntes Flachdach bis 5° - Nebenanlagen: - begrüntes Flachdach bis 5° - Ausnahme Pavillon Zeltdach bis 15°  
2.2 Dachdeckung Für Hauptgebäude sind ausschließlich Gründächer erlaubt. Dabei sind mindestens 80% der gesamten Dachflächen als Gründächer auszuführen und mindestens mit einer extensiven Begrünung mit blütenreicher Ansammlungs- und standortheimischen Arten zu versehen. Für Nebenanlagen sind nur Gründächer erlaubt, mit Ausnahme des Pavillons.  
2.3 Einfriedung / Zaunsockel Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlatenzäune bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

- Zaunhöhe max. 1,40 m ab OK fertiges Gelände, Einfriedungshöhen in Demenzgärten oder speziellen Nutzungen dürfen bis zu einer max. Höhe von 2,0 m davon abweichen.  
Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.  
2.4 Fassadengestaltung Es ist die Fassadengestaltung zulässig, die in der Vorhaben- und Erschließungsplanung festgelegt und enthalten ist.
- 3.0 FESTSETZUNGEN ZU STELLPLÄTZEN (Art. 81 BayBO)  
3.1 Stellplatzschlüssel Abweichend von der Stellplatzsatzung des Marktes Emskirchen sind entsprechend der Vorhaben- und Erschließungsplanung 55 PKW-Stellplätze nachzuweisen.  
3.2 Befestigung PKW-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Okopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).
- 4.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN  
4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig, wie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt und beschrieben.  
4.2 Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Stützmauern sind zulässig, wie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellt und beschrieben.
- 5.0 LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
5.1 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von L<sub>a</sub> ≥ 61 dB(A) und bei Büroräumen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von L<sub>a</sub> ≥ 66 dB(A) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016, Teil 1 "Mindestanforderungen" in Verbindung mit Änderung A1 der vorgenannten Norm, Entwurf vom Januar 2017, sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.), entsprechend der in der Schallechnischen Untersuchung Bericht-Nr. 20.11759-b01 vom 24.04.2020 durch IBAS Ingenieurgesellschaft mbH aus Bayreuth dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L<sub>a</sub> (ermittelt nach E DIN 4109-1(A1;2017-01)) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.  
Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Außenfallsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) erfüllen:  
Anforderung gem. DIN 4109 (16) Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, etc Für Büroräume und Ähnliches  
L<sub>a</sub> - 30 L<sub>a</sub> - 35  
Mindestens einzuhalten ist: R<sub>w,ges</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;  
Die erforderlichen gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S<sub>a</sub> zur Grundfläche des Raumes S<sub>0</sub> mit dem Korrekturfaktor K<sub>u</sub> zu korrigieren.  
Bei Schlafräumen ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) von L<sub>a</sub> ≥ 58 dB(A) zur Nachtzeit (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 45 dB(A) außen vor dem Fenster) sind schalldämmende Lüftungsvorrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierung oder zentrale Lüftungsanlage) nicht möglich sind.  
Der Nachweis gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen.
- 6.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
6.1 Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.  
Schmutzwasser Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.  
Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen liegenden Bodenschichten, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Riegeln zu realisieren.  
Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswassererstellungsverordnung (NWWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWAF-M153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), DWAF 117, „Bemessung von Regenrückhalteanlagen“, DWAF 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- 1.0 UMSETZUNG PLANZEICHENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauNBV)  
Allgemeines  
Die nicht mit Anlagen überbauten privaten Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbliebende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Planperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme / Beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen müssen die Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.  
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.  
In den nicht mit Anlagen überbauten Flächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.  
Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen:  
Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m<sup>2</sup> bei Reihenpflanzung;  
Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 20 -25 cm  
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm  
Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm
- 2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauNBV)  
2.1 Nicht überbaute Grundstücksfläche Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche muss begrünt werden. Diese Flächen sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 1/7 der begrünt Fläche muss mit Sträuchern aus der Artenliste Punkt IV.3.3 bepflanzt werden.

- 3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauNBV)  
3.1 Bäume I. Ordnung:  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Tilia cordata Winter-Linde  
Ulmus glabra Berg-Ulme  
3.2 Bäume II. Ordnung:  
Malus domestica Wild-Apfel  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Halesia Kerleiche  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm)  
Obstbäume als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten als Sämling  
Walnuss Walnuss  
3.3 Sträucher:  
Cornus sanguinea Hartweigel  
Corylus avellana Hasel  
Cornus mas Kornelkirsche  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Ligustrum vulgare Liguster  
Rhamnus frangula Faulbush  
Rosa canina Hunds-Rose  
Salix caprea Sal-Weide  
Sambucus nigra Holunder  
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
In den privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.  
4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNBV)  
Landschaftsfremde Baumarten wie Edellannen oder Edellichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängel Formen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.  
5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNBV)  
Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausreichend freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur fachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beidseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.  
6.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNBV)  
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artzusammensetzung nicht zulässig.  
7.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNBV)  
Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1: 500 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, die Gestaltung der PKW-Parkflächen sowie Lage, Größen und Pflanzensauwahl privater Pflanzflächen aufzeigt.  
Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrezufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen.  
8.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT  
6.1 Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.  
9.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ  
9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung  
Gem. beiliegendem Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom Oktober 2021, Büro FLORA + FAUNA Partnerschaft, Regenburg sind folgende Vorkehrungen zur Vermeidung vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstabelle gemäß § 44 Abs. 1 I V. m. Abs. 5 BtNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:  
VI: Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel geschehen (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden.  
13.0 AUSGLEICHSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1a BauNBV)  
Der Ersatz für die o.a. geschützten Flächen ist in beiliegendem Plan „Externe Ausgleichsfläche zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pfleheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" mit den darin beschriebenen Maßnahmen lage- und flächenscharf dargestellt.  
Der Ersatz für die o.a. geschützten Flächen ist in beiliegendem Plan „Externe Ausgleichsfläche zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pfleheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" mit den darin beschriebenen Maßnahmen lage- und flächenscharf dargestellt.  
Das als Baueiltplanverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist eine weitere Ausgleichsfläche in diesem Fall nicht erforderlich.  
V. HINWEISE  
1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRÄUMES  
Großbäume: Baumgruppen: 200 x 200 x 100 cm  
Kleinbäume: Baumgruppen: 150 x 150 x 80 cm  
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm  
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm  
2.0 GRENZABSTÄNDE  
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten: Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m  
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m  
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des ABBGB verwiesen.

- 3.0 BODENDECKMÄLER Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodenrückenmäler vorhanden. Zufällig auftretende Bodenrückenmäler und Lunde gemäß Art. 9 DStöG sind mittel- bis langfristig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 4.0 BAUMATERIALIEN Es sollen nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/ Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...).
- 5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauBG Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusfraktionen sind mit Leguminosen zu begrünen.  
6.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.  
Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlastung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.  
7.0 SOLARENERGIE Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.  
8.0 SAAT- UND PFLANZGUT Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.  
9.0 BRANDSCHUTZ Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.  
Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwille den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise vom Markt Emskirchen bereitgestellte Maß von 48 m<sup>3</sup> über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m<sup>3</sup> in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserzisterne).  
10.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen für Straßen- und Verkehrsweirten, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.  
11.0 LÄRMSCHUTZ Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L<sub>a</sub> für die Tag-, bzw. Nachtzeit sind in den Anlagen 4.1 und 4.2 der beiliegenden schallechnischen Untersuchung Bericht-Nr. 20.11759-b01 vom 24.04.2020 durch IBAS Ingenieurgesellschaft mbH aus Bayreuth dargestellt.  
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.  
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerken können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten beim Markt Emskirchen an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.  
12.0 STARKREGENEREIGNISSE Ein großräumiges Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalarücklauf, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.  
Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet, jedoch tangiert es einen wassersensiblen Bereich, der es ist von einem niedrigen Flußwasserabstand auszugehen. Eine Wasserschneitigkeit von Überschwemmungen kann nicht angeben werden. Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe sowie die folgenden vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:  
• Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.  
• Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.  
• Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.  
• Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.  
Hierzu ist die Hochwasserschutzbehörde des Bundesministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.
- ZUGÄNLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC. Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Festsetzungen verweist, werden bei der Marktgemeinde bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pfleheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Markt Emskirchen  
Landkreis Neustadt an der Aisch - Bad Windsheim  
Regierungsbezirk Mittelfranken

Planungsgebiet: Vorhabenvermerk  
Grundkarte erstellt auf digitale Grundlage des Vermessungsamtes Stand 2020  
Koordinatensystem: Gauß-Krüger

1. Auftragsgegenstand (§ 9 Abs. 1 BauNBV)  
Der Markt Emskirchen hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pfleheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ genehmigt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.  
2. Begründung und Auslegungsbereich  
Der Markt Emskirchen hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pfleheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ genehmigt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.  
3. Öffentliche Auslegung (§ 9 Abs. 2 BauNBV)  
Die öffentliche Auslegung der Vorhabenbezogenen Bebauungspläne mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pfleheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ erfolgt in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.  
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauNBV)  
Plan 44 "Pfleheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" mit den darin beschriebenen Maßnahmen lage- und flächenscharf dargestellt.  
5. Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauNBV)  
Die Sitzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 44 "Pfleheim und Betreutes Wohnen Ziegelhüttenweg" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Sitzung beschlossen.  
Markt Emskirchen - dem \_\_\_\_\_ Sandra Winkelspecht, 1. Bürgermeisterin

Nachrichtliche Übersichten:  
Für nachrichtliche Übersichten Planung und Gebietsarbeiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Umfeldkarte:  
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Eine unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.  
Markt Emskirchen - dem \_\_\_\_\_ Sandra Winkelspecht, 1. Bürgermeisterin

ENTWURFSBEARBEITUNG: 23.09.2022  
ENTWURFSVERFASSER: JOCHAM + KELLHUBER  
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Sportplatz 7 Kapellenstrasse 15  
90502 Regensburg, Bayern  
Tel. +49 9401 20 14 10 Fax +49 9401 20 14 17 info@jocham-kellhuber.de  
Fax +49 9401 20 14 19 Fax +49 9401 20 14 17 www.jocham-kellhuber.de