

**MARKT EMSKIRCHEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „BOTTENBACHER WEGÄCKER“**

**3.ÄNDERUNG NACH § 13 a BAUGB**

**FASSUNG DER AUSLEGUNG**



**MÄRZ 2023**

**ARCHITEKTEN STADTPLANER BDA FRANKE UND MESSMER PARTGMBB  
MARGERITENWEG 7  
91448 EMSKIRCHEN**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>2</b>
A	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (siehe Planblatt)	
B	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	3
1	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
1.1	Zulässige Nutzungen	
1.2	Maß der baulichen Nutzung	
1.3	Schnitte, Höhenlage, Böschungen	
1.4	Stellplätze	
1.5	Abweichende Abstandsflächen	
1.6	Private Verkehrsfläche	
2	Gestaltung (i.V. mit Art. 81 BayBO)	4
2.1	Dachform, Dachneigung, Attika	
2.2	Solar- und Photovoltaik Elemente	
2.3	Dachhaut	
2.4	Fassaden	
3	Grünordnerische Festsetzungen	5
3.1	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB	
3.2	Schutz von Bestandsbäumen	
3.3	Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen	
3.4	CEF Maßnahme 1: Ersatzlebensraum für Zauneidechsen	
3.5	Ausstattung der Beleuchtungsanlagen	
3.6	Minimierung der Fallenwirkung von Glasflächen	
3.7	Zeitlich begrenzte Gehölzrodung und -pflege	
3.8	Zeitablauf Baufeldräumung sowie Erdarbeiten	
3.9	Vermeidung von Situationen mit Fallenwirkung für Kleintiere	
3.10	Verringerung der Barrierewirkung von Bauwerken	
3.11	Wasserdurchlässige Beläge	
3.12	Zisternen	
C1	HINWEISE DURCH PLANZEICHEN (siehe Planblatt)	8
C2	HINWEISE DURCH TEXT	8
D	VERFAHRENSVERMERKE	9
E	BEGRÜNDUNG	10-15
4.1	Planungsgeschichte und städtebauliche Zielsetzung	
4.2	Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und städtebauliche Begründungen	
4.3	Grünordnung	
F	ANLAGEN	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planblatt Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, 3 Schnitten und zwei Ansichten</li> <li>• Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch Dipl. Biologe U. Meßlinger, Februar 2023</li> <li>• Darstellung des Bauvorhabens zur Erläuterung</li> </ul>	

Die Marktgemeinde Emskirchen erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1, § 9, § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

die **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Bottenbacher Wegäcker“**  
als **Satzung.**

Der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke: Teilfläche von Fl.Nrn.350/53 und Teilfläche von Fl.Nr. 235.

## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(siehe Planblatt)

## B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### **1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

---

#### **1.1 Zulässige Nutzungen**

Das Planungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Alle innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 Abs.2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind möglich. Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen nicht zulässig sein.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Nach § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch den vermassten Bau- raum in Verbindung mit der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse definiert. Das Kellergeschoss/Tiefgarage ist nicht als Vollgeschoss anzusetzen.

In Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sind gleichzeitig verbindliche maximale Wandhöhen festgesetzt. Die Höhenangaben erfolgen als absolute Höhenangaben über Normal Null (NN). Zur Erläuterung werden Wandhöhen als Längenmaß an der Fassade angetragen.

#### **1.3 Schnitte, Höhenlage, Böschungen**

Die 3 Schnittdarstellungen auf dem Planblatt mit ihren Höhenangaben sind Bestandteil der Festsetzungen.

Ein Anböschchen oder Absenken des Geländes an das Gebäude zur Bewältigung der Höhenunterschiede ist notwendig und zulässig, Stützmauern (auch grenzständig, max. 80 cm sichtbare Höhe), wenn ein Anböschchen oder Absenken des Geländes technisch nicht möglich ist. In der

Eingabeplanung ist die tatsächliche zukünftige Geländemodellierung nachvollziehbar und prüfbar darzustellen.

#### **1.4 Stellplätze für PKW und Fahrräder**

In der Planung werden unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Emskirchen 28 Stellplätze für die Wohnungen als Stellplätze in der Tiefgarage festgesetzt. Hinzu kommen 3 oberirdische Besucherstellplätze sowie 8 Stellplätze am Ziegelhüttenweg. Die notwendige Anzahl an Fahrradstellplätzen ist ebenfalls im Garagengeschoss unterzubringen.

#### **1.5 Abweichungen von den Abstandsflächen**

Auf der Ostseite wird der Mindestabstand der östlichen Gebäudeaußenwand auf 4,3 m festgesetzt, ohne Berücksichtigung des Verlaufs des Geländes. Der Mindestabstand der ostseitigen Vorderkante des Keller/Garagengeschosses wird auf 3,95 m festgesetzt.

Auf der Westseite soll das Sockelgeschoss grenzständig ausgebildet werden. Die darüberliegenden Wohngeschosse sollen im Mittel 6,10 m Abstand zur Grenze aufweisen, der zweigeschossige Bauteil mindestens 3,2 m.

#### **1.6 Private Verkehrsfläche**

Die Einfahrt und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über die private Zufahrtsstraße von Westen, die nach Osten angrenzende Straße vor den Eingang soll nur im Einbahnverkehr (Ausfahrt) genutzt werden. Der Fahrweg ist entsprechend den Anforderungen als feuerwehrgerecht auszubilden.

## **2 Gestaltung ( i.V. mit Art. 81 BayBO )**

---

### **2.1 Dachform, Dachneigung, Attika**

Auf dem Gebäude ist ein Flachdach auszubilden. Neigungen innerhalb des Flachdachs zu Entwässerungszwecken sind zulässig. Die Ausbildung einer Attika als oberer Wandabschluss ist unter Einhaltung der Höhenfestsetzungen zu berücksichtigen.

### **2.2 Solar- und Photovoltaikmodule**

Solar- oder Photovoltaikmodule sind auf der gesamten Dachfläche hinter der Attika zulässig. Der Abstand zu Attika sowie die Befestigung und die Neigung der Module ist so auszubilden, dass keine Fernwirkung oder Sichtbarkeit über die Attika hinaus entsteht. Die Begehbarkeit zwischen den Modulen zu Wartungszwecken ist zu berücksichtigen.

### **2.3 Dachhaut**

Die Dachhaut ist als extensives Gründach auszuführen.

### **2.4 Fassaden**

Die Fassade soll in einem gedeckten beigen oder hell- bis mittelgrauen Farbton gehalten werden. Als Fassadenmaterial ist eine feinkörnige Putzoberfläche zulässig. Farbige Akzentierungen z.B. sekundärer Gestaltungselemente sind zulässig, die Farbwahl ist mit der Gemein-

de abzustimmen. Eine Fassadenbegrünung ist zulässig, ggf. notwendige Spaliere sind filigran und farblich zurückhaltend zu gestalten.

### 3 Grünordnerische Festsetzungen

---

#### 3.1 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die im Plan zur Erhaltung festgesetzten Sträucher und Heckenstrukturen im Süden (Hügel) und im Südosten sind von Aufschüttungen freizuhalten und während der Bauzeit sowie nach Fertigstellung der Maßnahme vor Beeinträchtigungen zu schützen.

#### 3.2 Schutz von Bestandsbäumen

Die grenznahe Winterlinde ist während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen des Wurzelwerks, des Stammes und der Krone durch gezielte Maßnahmen zu schützen. Der Walnussbaum auf der Ostseite ist ebenfalls zu schützen, die weite Ausladung ins Baugrundstück ist fachgerecht zu kürzen.

#### 3.3 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen des Grundstücks sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. Festsetzung zu begrünen.

a) Auf der Fläche ist eine standortgerechte Gras- und Kräutermischung anzusäen und zweimal pro Jahr, ab Mitte Juni und ab Ende September, zu mähen, Das Schnittgut ist abzufahren. Auf 20% der Fläche ist ein mehrjähriger Blühstreifen mit einer Saatgutmischung für Blühstreifen anzusäen, zu entwickeln und einmal pro Jahr ab 01.10. zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Die Gesamtfläche ist mit Oberboden in einer maximalen Dicke von 10cm anzudecken. Dünge- und Pestizidanwendungen sind auf der gesamten Fläche ausgeschlossen. Die Fläche und die Bodenbeschaffenheit sind auf Dauer in ihrer Größe zu erhalten und zu entwickeln.

b) Die im Plan dargestellten Pflanzungen sind wie folgt auszuführen:

Laubbaumhochstamm: 3 x verpflanzt, StU. 18 cm incl. der erforderlichen Verankerung

Heister, 2 x verpflanzt, 150-175 cm / 3 x verpflanzt 175-200 cm

Sträucher: vStr. 3-5 Tr. 40 -60 cm / 60-100 cm

Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

Dafür geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt (siehe **C<sub>2</sub> Hinweise durch Text**). Für jeden Baum ist nach den anerkannten Regeln der Technik eine Pflanzfläche mit offenem Boden mit einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

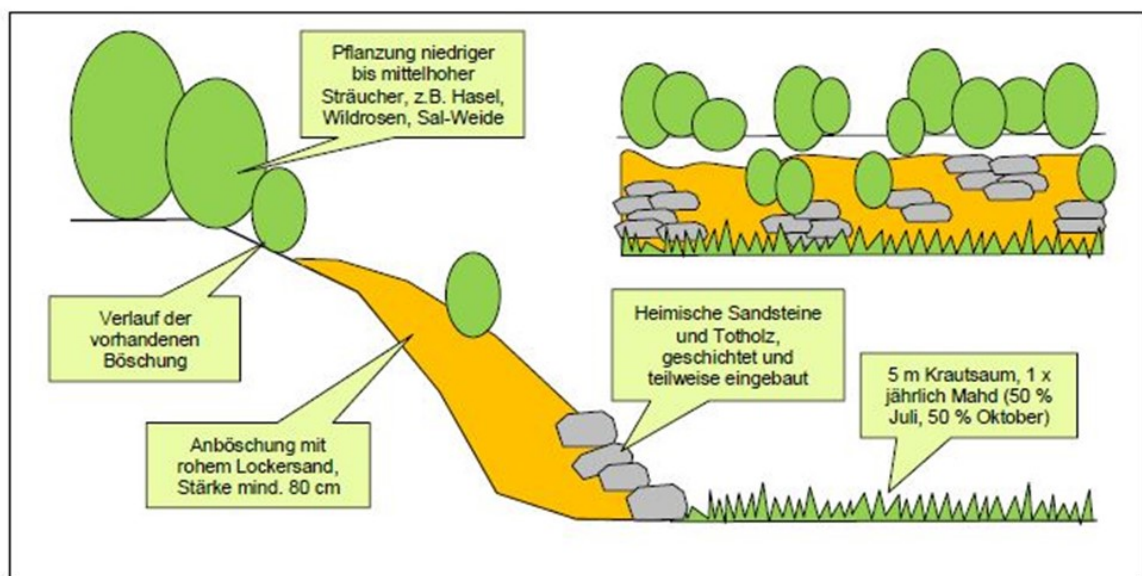
Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Während des Anwachsens sind die Gehölze in den ersten 3 Jahren in Trockenperioden zu wässern.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Die Grundstückseigentümer sind für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

### 3.4 CEF Maßnahme 1: Ersatzlebensraum für Zauneidechsen

Um eine Beeinträchtigung der lokalen Population von Zauneidechsen durch den Verlust von Lebensraum im Zuge der geplanten Baumaßnahme zu verhindern, ist eine „Reptilienburg“ unter fachlicher Begleitung und in Abstimmung mit der UNB anzulegen.

Hierfür wird der Bereich an der Ausfahrt festgesetzt (siehe Plandarstellung). Es ist eine in das Gelände zu integrierende Böschungsgestaltung auf einer Fläche von etwa 25 – 30 m<sup>2</sup> anzulegen. Während der Bauphase ist die Maßnahme gegen Überfahren zu sichern.



Prinzipische Skizze für die Ausführung der Maßnahme CEF 1. Die bauliche Ausführung ist an die vorhandene flachere Böschung anzupassen\_ aus U.Meßlinger-saP\_3.2.2023

### 3.5 Ausstattung der Beleuchtungsanlagen

Alle Beleuchtungsanlagen sind mit LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED < 2.700 K) auszustatten, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle maximal einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass die Lichtkegel nur auf befestigte Flächen und nicht in den freien Luftraum, auf Gehölze oder Grünflächen gerichtet sind. Die Beleuchtung ist nachts abzuschalten. Bewegungsmelder sind mit höherschwelliger Einstellung zulässig.

### 3.6 Minimierung der Fallenwirkung von Glasflächen

Zur Minimierung des Vogelschlages soll auf die Vermeidung größerer, spiegelnder Glas- und Fassadenflächen geachtet werden. Die Fallenwirkung von Glasflächen soll durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisende Symbole minimiert werden. In geringer Höhe kann dies auch durch anflughemmende höhere Vorpflanzungen erfolgen. Dabei sind die

jeweils neuesten fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit unterschiedlicher Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

### **3.7 Zeitlich begrenzte Gehölzrodung und -pflege**

Die Gehölzrodungs- und -pflegearbeiten sind außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten, also entsprechend der gesetzlichen Regelungen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) nicht im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September auszuführen.

### **3.8 Zeitablauf Baufeldräumung sowie Erdarbeiten**

Das Abschieben des Oberbodens muss außerhalb der Überwinterungs- und Eiablagezeit von Zauneidechsen erfolgen, also je nach Witterung ab Ende März bis Anfang Mai oder Mitte August bis Ende September.

Damit bei Erdarbeiten entstehende Strukturen nicht von Reptilien und Amphibien besiedelt werden, müssen Sand- und Erdhaufen schnell verarbeitet und Pfützen unverzüglich eingeebnet werden.

Wenn die beiden vorgenannten zeitlichen Vorgaben zur Baudurchführung nicht eingehalten werden können, ist eine ökologische Begleitung durch eine qualifizierte Fachkraft notwendig. Deren Aufgabe ist, vor Gehölzarbeiten das Gehölz auf Vogelnester abzusuchen, sowie bei Erdarbeiten eine Kontrolle auf Zauneidechsen durchzuführen, diese gegebenenfalls abzusammeln und in den Bereich der Maßnahme CEF 1 umzusiedeln. Diese Maßnahme ist rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde bekannt zu machen.

### **3.9 Vermeidung von Situationen mit Fallenwirkung für Kleintiere**

In der Bau- und Erschließungsphase ist darauf zu achten, dass keine Bauwerke und Situationen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien) entstehen, z.B. durch offene Baugruben, bodengleiche Treppenabgänge, Tiefgaragen-Einfahrten, Lichtschächte und Entwässerungsrinnen (feinmaschige Abdeckung erforderlich), offene Fallrohre. Gullis sollen nicht unmittelbar an hohen Bord- und Randsteinen, sondern davon abgesetzt eingebaut werden.

### **3.10 Verringerung der Barrierewirkung von Bauwerken**

Sockel von Einfriedungen sind alle ca. 10 m zu unterbrechen, so dass eine Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Reptilien, Amphibien) sichergestellt wird.

### **3.11 Wasserdurchlässige Beläge**

Die vorgesehenen Besucherstellplätze, die Tiefgaragenzufahrt sowie alle nicht dargestellten Gartenwege sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen.

### **3.12 Zisternen**

Zum Zweck der Gieß- und Brauchwassernutzung ist anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser in einem oder mehreren unterirdischen Wasserspeichern (Zisterne) mit einem Überlauf in vorhandene, erdgebundene Rückhalteflächen zu speichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

## C1 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

(siehe Planblatt)

## C2 HINWEISE DURCH TEXT

**Abstände der Bepflanzung zu Versorgungsleitungen**

Zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten ist gemäß DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

**Abfallentsorgung**

Im Zuge der Erschließung und der Errichtung der Wohnanlage anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei gefährlichen Abfällen sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

**Hinweise zur Pflanzenverwendung**

Folgende standortgerechte, heimische Gehölze sind bei der Ausführung der Festsetzungen vorrangig zu verwenden:

Geeignete kleinkronige Laubbäume:

Acer platanoides „Olmstedt“	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Hochstamm-Obstbäume	in regionaltypischen Arten und Sorten aus der Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken

Geeignete Straucharten für Strauch- und Baumhecken:

Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball



## D VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsvermerk

Der Markt Emskirchen hat mit Marktgemeinderatsbeschluss vom 21.1.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplanes nach **§ 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)** beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Der Geltungsbereich wurde mit Beschluss vom 24.3.2023 in die vorliegende Form geändert.

### 2. Vermerk über die Billigung des Bebauungsplanentwurfes

Der Marktgemeinderat hat den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 14 Bottenbacher Wegäcker“ in der Sitzung vom 24.3.2022 gebilligt.

### 3. Vermerk über die öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom ..... bis..... im Rathaus Emskirchen, Erlanger Straße 2, 91448 Emskirchen während der allgemeinen Dienststunden ; sie wurde am.....im Mitteilungsblatt öffentlich bekannt gemacht.

### 4. Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Emskirchen hat mit Beschluss vom.....die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 14 Bottenbacher Wegäcker“ in der Fassung vom.....bestehend aus Textteil einschließlich Begründung sowie Planblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### 5. Ausfertigung der 3.Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 14 Bottenbacher Wegäcker“

Emskirchen, den .....

1 Bürgermeisterin

### 6. Inkraftsetzung der 3 .Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 14 Bottenbacher Wegäcker“

Der Satzungsbeschluss wurde am.....ortsüblich bekannt gemacht. Die 3.Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Bottenbacher Wegäcker“ ist damit in Kraft gesetzt.

## E BEGRÜNDUNG DER 3. ÄNDERUNG

### 4.1 Planungsgeschichte und städtebauliche Zielsetzung

---

#### Anlass der 3. Änderung

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1988 entwickelte Wohnbauflächen im Bereich der Bottenbacher Wegäcker, die über den Ziegelhüttenweg und die Beethovenstraße erschlossen wurden. Im Jahr 2017 beschloss die Gemeinde Emskirchen aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs, dem Gebot der Innenentwicklung und dem Planungsziel, bestehende Siedlungsgebiete besser auszunutzen, einen bislang ungenutzten Teil der öffentlichen Grünfläche für den Bau von Wohnungen bereit zu stellen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes entwickelte einen langgestreckten zweigeschossigen Geschosswohnungsbau mit vier aufgesetzten Penthäusern, so dass die Wirkung von 4 dreigeschossigen Gebäuden entstand. Nach dem Satzungsbeschluss im Frühjahr 2019 begannen Planungen zur Ausführung des Vorhabens. Nach mehreren Versuchen konnten sich jedoch Investoren und die ausführende Firma nicht auf ein Gebäudekonzept und einen Ausführungsmodus einigen und brachen den Planungsprozess ab.

Die Gemeinde Emskirchen als Besitzerin des Grundstücks lobte im Jahr 2022 einen kleinen Investorenwettbewerb aus, um einen neuen Investor für die Umsetzung des Planungszieles zu finden.

Da in der 1. Änderung des Bebauungsplanes einige Unklarheiten bzgl. der festgesetzten GRZ in Verbindung mit den dargestellten Baugrenzen und der zulässigen Geschossigkeit respektive den daraus resultierenden Abstandsflächen vorlagen, wurde den Bewerbern ermöglicht, Vorschläge zur Anpassung der Baugrenzen an den vorzulegenden, eigenen Entwurf zu machen. Damit sollte vor allem eine zeitnahe Umsetzung möglich werden.

Das Ergebnis der Prüfung und die Beurteilung durch ein Gremium aus Fachleuten und Vertretern des Emskirchner Gemeinderates führte zur Wahl der Beil Baugesellschaft mbH aus Ansbach.

Um deren Vorschlag eine tragfähige baurechtliche Grundlage zu geben, wird nun der Bebauungsplan in Form der 3. Änderung in einigen Punkten modifiziert. Es wurde ein in sich schlüssiges Paket an Festsetzungen vorbereitet, das dem geplanten Baukörper entspricht.

#### Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 14 Bottenbacher Wegäcker“ soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen. Die Planung entspricht vollumfänglich den Voraussetzungen des § 13 a BauGB da

- a) Es sich um die Anpassung einer bereits bestehenden Fläche der Innenentwicklung zu Wohnbauzwecken handelt,
- b) die geplante festgesetzte Grundfläche 1.480 m<sup>2</sup> beträgt, also deutlich weniger als die in §13a BauGB vorgesehene Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Auch unter Einrechnung der Fläche der Zufahrt und Feuerwehrausfahrt sowie der geplanten und bereits vorhandenen Stellplätze ergibt sich eine maximal versiegelte Fläche von 2.110 m<sup>2</sup>; in der Fassung der 1. Änderung waren noch 2.072 m<sup>2</sup> + 193m<sup>2</sup> = 2.265 m<sup>2</sup> zulässig
- c) dringender Wohnraumbedarf in Emskirchen nachgewiesen ist

- d) alle Bemühungen der Gemeinde, bereits ausgewiesene Flächen zu aktivieren, nur geringen Erfolg einbrachten und aktuell keine Flächen zur Verfügung stehen
- e) die vorliegende Planung eine Wohnbaunutzung festsetzt, die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13a Abs.4 BauGB für Wohnbauzwecke nicht notwendig ist.

### Geltungsbereich

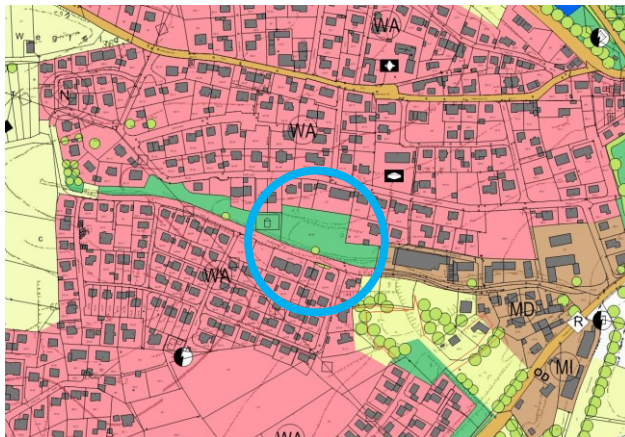
Der Geltungsbereich der vorliegenden 3.Änderung des Bebauungsplanes bezieht sowohl die Zufahrt als auch die Ausfahrt auf den Ziegelhüttenweg ein. Darüber hinaus werden die Hecken- und Baumbestände entlang des Ziegelhüttenweges sowie an der Ostgrenze des Geltungsbereichs als nach § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB zu schützen und zu erhalten in den Geltungsbereich mit einbezogen.

### Darstellung im Flächennutzungsplan

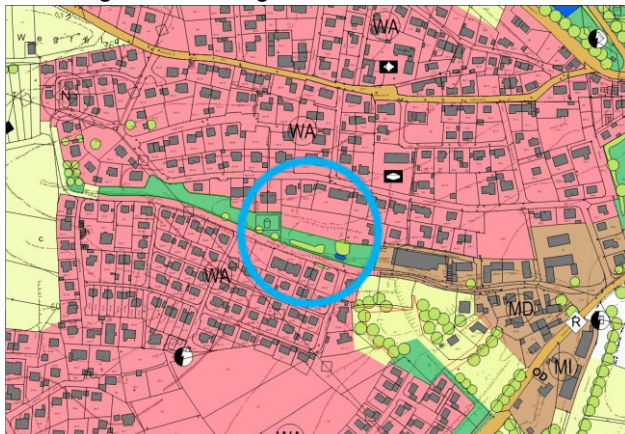
Im Zuge der 1.Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 14 Bottenbacher Wegäcker“ aus dem Jahr 2019 wurde bereits das Planungsrecht für die Nutzung der Fläche zu Zwecken der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung geschaffen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes sollte zeitnah nachgezogen werden. Da die beabsichtigte Projektentwicklung jedoch nicht umgesetzt werden konnte, geriet auch die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Blick. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll nun auch der Flächennutzungsplan mit der geänderten Planung in Übereinstimmung gebracht werden. Zwischen der notwendigen Darstellung des FNP im Rahmen der 1. Änderung und der 3.Änderung bestehen keine Differenzen.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zu diesem Verfahren geändert.

### Bisherige Darstellung im FNP



### Zukünftige Darstellung im FNP



## **4.2 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und städtebauliche Begründungen**

---

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundfläche und die vermaßten Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze umschließt das geplante Gebäude unter Berücksichtigung von wenigen Zentimetern Toleranz. In Verbindung mit der festgesetzten Höhe und der Geschosshöhe ist der Baukörper in allen Achsen fixiert.

Das Tiefgaragen/Kellergeschoss wird bewusst nicht als Vollgeschoss definiert, zum einen, weil es sich tatsächlich nach Art. 2 Abs.5 Satz 2 BayBO (Fassung bis 2007) nicht um ein Kellergeschoss handelt, dessen Deckenunterkante im Mittel 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche, zum Zweiten, weil der Keller in keinem Fall zu Aufenthaltszwecken genutzt oder zweckentfremdet werden kann und zum Dritten, weil die städtebauliche Konzeption gerade das „Versenken“ des Kellergeschosses in das Gelände zum Ziel hat.

### **Höhenangaben, Schnitte**

Sowohl auf dem Lageplan als auch in den Schnitten und Schnitt-Ansichten sind Höhenkoten als absolute Höhen bezogen auf NormalNull (NN) festgesetzt. Der nach §Art 6 BayBO erforderliche Bezug der Höhenermittlung auf den Fußpunkt als Schnittpunkt zwischen Wand und natürlichem oder festgelegtem Gelände wäre bei der vorliegen stark bewegten Topographie und einem vielfach verspringenden Gebäude nicht hilfreich. Statt dessen ist die Definition von absoluten Höhen mit Bezug auf Normal Null absolut eindeutig und erfüllt das Ziel der Festsetzung, das Maß der Nutzung und die genaue Höhenentwicklung des Gebäudes zu fixieren. Aus den Höhenkoten zu Eingangsbereich und Tiefgaragenzufahrt, den Höhenkoten im Gelände sowie den im Plan eingetragenen Höhenlinien aus der Höhenvermessung lassen sich alle weiteren Bezüge herstellen. Zur Verdeutlichung wurden an den Außenwänden zusätzlich Längenmaße angetragen, die jedoch die Höhenkoten nicht ersetzen, sondern nachrangig zu ihnen zu sehen sind.

### **Tiefgarage**

Die Ausbildung einer Tiefgarage ist ein weiteres, wesentliches städtebauliches Ziel. Mit der Tiefgarage wird eine großflächige Versiegelung neben dem Baukörper vermieden, die versiegelten Flächen für Parken und die des Gebäudes werden über einander gestapelt. Die Hangsituation ist geradezu prädestiniert für diesen Planungsansatz.

### **Abweichung von den Abstandsflächen nach § 6 BayBO**

Um das vorliegende Konzept umsetzen zu können musste das Tiefgaragengeschoss im Westen bis an die Grundstücksgrenze reichen, auf einer Länge von 17,05 m. Die Festsetzung der Baugrenze an der Grundstücksgrenze nach §6 Abs.1 Satz3 BayBO macht für die Tiefgarage keine Abstandsfläche erforderlich. Die über der Oberkante der Tiefgarage gelegenen zwei Wohngeschosse halten die notwendigen Abstandsflächen durch die neue „festgelegte Höhe“ der Oberkante der Tiefgarage ein, ohne die Festsetzung des Tiefgaragengeschosses wäre dies jedoch nicht möglich. Die Ausbildung der Tiefgarage, die sowohl die notwendige Anzahl an PKW Stellplätzen als auch ausreichend Stellplätze für Fahrräder innerhalb dieses Geschosses nachweist, war jedoch in dieser Form und Größe (samt Keller-, Wäsche- und Haustechnik-

räumen) für das Projekt von grundlegender Bedeutung. Die geringfügigen Abweichungen von § 6 BayBO waren deshalb aus grundsätzlichen städtebaulichen Gründen geboten.

### **Stellplatzsatzung der Gemeinde Emskirchen**

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Emskirchen wird vollumfänglich eingehalten. Sie verlangt einen Stellplatz je Wohnung bis 75 m<sup>2</sup> und zwei Stellplätze bei Wohnungen über 75 m<sup>2</sup>. 10 Wohnungen weisen eine Größe unter 75 m<sup>2</sup> auf -> es werden 10 Stellplätze benötigt, 9 Wohnungen sind größer als 75 m<sup>2</sup>, was zu einem Bedarf von 18 Stellplätzen führt. Insgesamt werden 28 Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen.

Bei berufstätigen Paaren wird vermutet, dass zukünftig die Nutzung eines e-bikes zum Erreichen des S-Bahnpunktes am Bahnhof verstärkt zum Tragen kommt und nur ein PKW-Stellplatz notwendig sein wird. Das Parken und Laden des e-bikes kann zukünftig komfortabel im barrierefrei erreichbaren Keller des Gebäudes stattfinden. Damit möglicherweise nicht benötigte Stellplätze können bei Bedarf Nachbarn des Bauvorhabens angeboten werden.

### **Allgemeines Wohngebiet**

Der Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nach § 17 BauNVO soll ein Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschreiten. Zwar handelt es sich bei den Angaben des § 17 BauNVO inzwischen um Orientierungswerte und nicht um fixe Vorgaben, die vorliegende Planung hält jedoch diesen Wert ohne weiteres ein:

Größe des Geltungsbereichs: 4.720 m<sup>2</sup>    Überbaute Fläche: 1.480 m<sup>2</sup> -> GRZ = 0,31

Nach § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche (1.480m<sup>2</sup>) durch Nebenanlagen und Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden, also um maximal 730m<sup>2</sup>. Die Zufahrt, die offenen Stellplätze sowie der Eingangsbereich ergeben zusammen jedoch nur 676 m<sup>2</sup>. Damit liegt eine deutliche Unterschreitung der Orientierungswerte nach §17 BauNVO vor, was in erster Linie der Anlage der Tiefgarage zu verdanken ist.

### **Platzierung des Baukörpers**

Wie bereits ausgeführt, bestimmte die Lage der Tiefgarage und die damit verbundene Ausnutzung des Geländeprofiles – es kann eine nahezu ebene Zufahrt in die TG geschaffen werden - die Lage des Baukörpers. Nach dem Vorstellungstermin der Planung im Kreis der Nachbarn konnte jedoch das Gebäude noch einmal 2 m nach Süden gerückt werden, um den Abstand zu den Hinterliegern zu vergrößern. Damit ist die Lage des Baukörpers nun in alle Richtungen maximal ausgenutzt. Die einzuhaltenden Abstandsflächen auf der Nordseite werden nun auch an den etwas vorspringenden Treppenhäusern deutlich unterschritten, die Abstandsflächen auf der Ostseite werden ebenfalls eingehalten.

Zur Minimierung der Höhenentwicklung bei 3 Geschossen trägt die Ausbildung eines Flachdachs bei. Die ca. 70 cm hohe Attika des Flachdachs dient neben dem Anschluss der Abdichtung dazu, eine Photovoltaikanlage möglichst wenig sichtbar auf dem Dach platzieren zu können.

### Flächenzusammenstellung

<b>Nettobaufflächen</b>	<b>1.483,00 m<sup>2</sup></b>	<b>31,5%</b>
Private Verkehrsflächen – Eingangsbereich	53,24 m <sup>2</sup>	1,13%
Private Verkehrsflächen - Straße	464,04 m <sup>2</sup>	9,86%
Besucherstellplätze	49,14 m <sup>2</sup>	1,04%
Stellplätze - Bestand	110,37 m <sup>2</sup>	2,34%
<b>Verkehrsflächen gesamt</b>	<b>676,79m<sup>2</sup></b>	<b>14,38%</b>
private Grünflächen	1.837,10 m <sup>2</sup>	39,02%
Teilfläche Regenrückhalt	9,50 m <sup>2</sup>	0,20%
CEF-Maßnahme 1 (Zauneidechsen)	56,00 m <sup>2</sup>	1,19%
Flächen für den Erhalt von Bepflanzung	645,40 m <sup>2</sup>	13,71%
<b>Grünflächen gesamt</b>	<b>2.548,00 m<sup>2</sup></b>	<b>54,12%</b>
<b>Nettogrundstücksfläche / Geltungsbereich</b>	<b>4.707,79 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

### 4.3 Grünordnung

#### Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen

Da es projektbedingt zu Individuenverlusten planungsrelevanter Arten kommen könnte, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ausschließen zu können. Dies betrifft sowohl den Verlust von Lebensstätten als auch das Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot. Die Maßnahmen wurden im Bebauungsplan dargestellt, soweit sie räumlich zu verorten sind (CEF 1 Maßnahme). Die anderen Vermeidungsmaßnahmen wurden in Textform festgesetzt. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 3.2.2023.

Alle Vermeidungsmaßnahmen basieren auf einer worst-case Einschätzung und setzen Vermeidungen fest, bevor es zu Verbotstatbeständen kommt.

#### Erhalt der Heckenstrukturen

Die bestehenden Hecken und Strauchgruppen entlang des Ziegelhüttenweges sollen erhalten bleiben und sowohl während des Baustellenbetriebes als auch nach Fertigstellung geschützt und vor Eingriffen bewahrt werden. Die gilt auch für die Strauchstrukturen an der Ostseite, wobei hier baufeldbedingt im nördlichen Bereich Eingriffe stattfinden müssen, die aber soweit möglich nach Fertigstellung zu ergänzen sind. Weitere Heckenstrukturen an der nördlichen Grundstücksgrenze sollen ebenfalls erhalten bleiben.

Die mittig im Grundstück gelegene Hecke, die zwei verbliebenen Bestandsbäume im Westen sowie ein Baum auf der Ostseite liegen innerhalb des Baufeldes und müssen nach den in der Grünordnung beschriebenen Vorgaben beseitigt werden.

#### **Schutz des Baumbestandes auf Nachbargrundstücken**

Die relativ nah an der Grundstücksgrenze stehende Winterlinde (Reihe von Winterlinden an der Nordseite des Spielplatzes) wird durch den Bau der Tiefgarage beeinträchtigt werden. Hier soll mittels Wurzelvorhang und/oder anderen geeigneten Schutzmaßnahmen der Erhalt dieses Baumes sichergestellt werden. Auf der Ostseite steht grenzständig ein großer mehrstämmiger Walnussbaum auf dem Nachbargrundstück. Ein großer Ast reicht rund 7 m in das Planungsgebiet. Hier sind fachgerechte Kürzungen vorzunehmen, die den Bestand des Baumes nicht gefährden, die zukünftigen Bauarbeiten jedoch nicht behindern. Es ist davon auszugehen, dass der Wurzelbereich dieses Baumes durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt wird.

#### **Hochbeet auf der Tiefgaragen-Decke**

Auf der Decke der Tiefgarage soll zwischen den beiden Baukörpern ein Hochbeet entstehen, das ausreicht, um auch einen kleinkronigen Baum mit Nährstoffen zu versehen. Diese Fläche ist nicht in die Bilanz der Grünflächen aufgenommen worden.

#### **Gartenwege und Terrassen**

Mögliche Gartenwege insbesondere auf der Nordseite an den Notausgängen der beiden Treppenhäuser sind im Bebauungsplan nicht dargestellt, zu einen, weil hier keine Versiegelung stattfinden soll (Bau von wasserdurchlässigen Belägen gem. B 3.11) und weil sich die befestigten Flächen der Terrassen auf den Decke der Tiefgarage befinden. Die Begrünung auf der Decke der Tiefgarage wird in die Flächenbilanz der Grünflächen nicht berücksichtigt.

Emskirchen, den 24.3.2023



Architekten Stadtplaner BDA  
Franke und Messmer PartgmbB  
Margeritenweg 7 91448 Emskirchen