



B. PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**

Nutzungsschablone		Art der baulichen Nutzung	
WA	Teilgebiet	GRZ	Anzahl der max. zuläss. Vollgeschosse
TG 1 max. I		GFZ	Geschossflächenzahl (GFZ)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	max. FH 5,5 m	max. zuläss. Firsthöhe und Wandhöhe
GFZ 0,4		max. FH 4,0 m	
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - offene Bauweise
 - Einzelhäuser
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - geplanter öffentlicher Gehweg
 - geplanter öffentlicher Wirtschaftsweg
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 - Versorgungsfläche Elektrizität
- Hauptversorgungsleitungen**
 - 20 kV-Freileitung
- Grünflächen**
 - öffentlicher Spielplatz
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
 - geplante Böschung
- Flächen für Aufschüttungen**
 - Auffüllungsfläche 1
 - Auffüllungsfläche 2
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - A1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzung Bäume
 - Anpflanzung Sträucher
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Hinweise**
 - vorgeschlagene unverbindliche Anordnung von Gebäuden
 - Maßangabe in Metern
 - Höhenlinie im 1,0 m Raster

Die Gemeinde Insingen erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350).

Bebauungsplan Nr. 9 "Brunnquell II" für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI) mit Grünordnungsplan und Umweltbericht

folgende Satzung über den

§ 1: Geltungsbereich
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 03.05.2021, mit den zugehörigen separaten textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den zugehörigen separaten textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 03.05.2021.

- Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:
- Im Norden durch die Fl.-Nr. 508 (Teilfläche) und 826 (Teilfläche) und 828/4 (Teilfläche) im Osten durch die Fl.-Nr. 826 (Teilfläche), 513 (Teilfläche) und das bestehende Wohngebiet Fl.-Nr. 513/6, 513/5, 513/4, 513/3, 513/2, 513/1 und 508/2,
 - im Süden durch die Fl.-Nr. 513/6 (Teilfläche), 510 (Teilfläche), 509/1, 508/1, 508/2 und 71/1 (Teilfläche),
 - im Westen durch die Fl.-Nr. 508 (Teilfläche), jeweils in der Gemarkung Lohr.

und beinhaltet folgende Flurnummern:

- 513 (Teilfläche), 826 (Teilfläche), 509, 509/2 und 508/3 der Gemarkung Lohr.

- § 2: Bestandteile der Satzung**
Der Bebauungsplan Nr. 9 "Brunnquell II" in der Fassung vom 03.05.2021, der A. Planteil, die B. Planzeichen, die C. Textlichen Festsetzungen von A bis D und die Nachrichtlichen Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen, bilden den Bebauungsplan "Brunnquell II".
- § 3: Inkrafttreten**
Der Bebauungsplan Nr. 9 "Brunnquell II" (s. § 2) wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) rechtsverbindlich.
- Gemeinde Insingen, den ____ 2021
Köhnlechner, 1. Bürgermeister

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Brunnquell II“ wird entsprechend der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO Wohngebäude zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind entgegen § 4 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig:
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind entgegen § 4 Abs. 3 BauNVO Ausnahmen ausgeschlossen für:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- Im Mischgebiet (MI) sind entgegen § 6 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 BauNVO nur zulässig:
 - Wohngebäude und
 - sonstige Gewerbebetriebe
- Im Mischgebiet (MI) sind entgegen § 6 Abs. 2 Ziffer 2, 3, 5, 6, 7 und 8 BauNVO nachfolgende Nutzungen nicht zulässig:
 - Geschäfte- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind Ausnahmen wie Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets nicht zugelassen.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**
2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, in Teilgebiet 1 (TG 1) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. In Teilgebiet 2 (TG 2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.
 - 2.1.2 Im Mischgebiet (MI) wird als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.
 - 2.1.3 Zahl der Vollgeschosse
Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) ist in Teilgebiet 1 (TG 1) max. 1 Vollgeschoss (max. I) zulässig. In Teilgebiet 2 (TG 2) sind max. 2 Vollgeschosse (max. II) zugelassen. Hier kann das Erdgeschoss (EG) und das Dachgeschoss (DG) jeweils als Vollgeschoss ausgebildet werden oder das Erdgeschoss (EG) und das erste Geschoss (EG1), jeweils als Vollgeschoss errichtet werden, dabei darf das Dachgeschoss (DG) nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden.

- 2.2 Wohnheiten
2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf jedem Privatgrundstück maximal 2 Wohnheiten (max. 2 WE) zulässig.
2.2.2 Im Mischgebiet (MI) sind auf jedem Privatgrundstück maximal 2 Wohnheiten (max. 2 WE) zulässig.
- 2.3 Höheneinstellung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
2.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird in Teilgebiet 1 (TG 1) eine Wandhöhe (WH) von max. 4,0 m und eine Firsthöhe (FH) von max. 6,50 m festgesetzt.
- 2.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird in Teilgebiet 2 (TG 2) eine Firsthöhe (FH) von max. 9,50 m festgesetzt.
- 2.3.3 Kniestocke sind zugelassen.
- 2.3.4 Die Oberkante Erdgeschoss - Fertigfußboden darf maximal 30 cm über dem Fahrbahnrand der an das Grundstück angrenzenden fertiggestellten, öffentlichen Fahrbahnfläche liegen.
- 2.3.5 Definition Wandhöhe (WH):
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Erdgeschoss - Fertigfußboden (OK EGF FB).
Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.
- 2.3.6 Definition Firsthöhe (FH):
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der neu angelegten, fertiggestellten Straßenfläche der jeweiligen Erschließungsstraße, in der Hälfte (Mitte) der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante First.
- 2.4 Höheneinstellung der Gebäude im Mischgebiet (MI)
2.4.1 Im Mischgebiet (MI) wird für Wohngebäude eine Firsthöhe (FH) von max. 6,50 m festgesetzt.
- 2.4.2 Die Oberkante Erdgeschoss - Fertigfußboden darf maximal 30 cm über dem Fahrbahnrand der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Fahrbahnfläche liegen.
- 2.4.3 Kniestocke sind zugelassen.
- 2.4.4 Für sonstige Gewerbebetriebe wird eine Firsthöhe (FH) von max. 6,50 m festgesetzt.
- 2.4.5 Definition Firsthöhe (FH):
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Straßenfläche der jeweiligen Erschließungsstraße, in der Hälfte (Mitte) der straßenseitigen Grundstücksgrenze, bis zur Oberkante First.

B. Grünordnerische Festsetzungen

- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
1.1 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sind freiwachsende Strauchhecken anzulegen; bei einer Breite der privaten Grünfläche von ca. 3,0 m sind zwei Strauchreihen zu pflanzen, bei einer Breite von ca. 5,0 m sind drei Strauchreihen zu pflanzen.
Bei der Pflanzung ist in den Reihen ein Pflanzabstand von ca. 1,0 m einzuhalten, zwischen den Reihen ist ein Abstand von ca. 0,8 m einzuhalten. Für die Pflanzung sind die in Artenliste A aufgeführten Gehölze zu verwenden.
Die Pflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Bezugserteilung des Gebäudes zu erfolgen. Sie ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen.
1.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgerecht zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Pro Grundstück ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbäum mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen. Empfohlen werden die in Artenliste B aufgeführten Baumarten. Alternativ kann ein Obstbaum-Hochstamm (Stammumfang 7 cm) gepflanzt werden, zur Sortenwahl wird auf die Liste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ verwiesen (Artenliste C).
Die Pflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Bezugserteilung des Gebäudes zu erfolgen. Sie ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen.
- 1.3 Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen dürfen keine „Schottergärten“ oder „Kiesgärten“ angelegt werden, bei denen die Flächen mit Schotter, Kies, Splitt oder anderem losen Gesteinsmaterial gestaltet werden.
- 1.4 Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Pflanzbindung ist eine freiwachsende dreireihige Strauchhecke anzulegen. Hierzu sind die in Artenliste A aufgeführten Gehölze zu verwenden. An den gekennzeichneten Standorten sind Baumfällarbeiten vorzunehmen, empfohlen werden die in Artenliste B aufgeführten Baumarten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen.
- 1.5 Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen ohne Strauchsymbol ist eine Wiesensaat mit regionalem Saatgut vorzunehmen.
- 1.6 Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.
- 1.7 Begrünte Dächer sind zulässig.

5. FASSADEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayOG)

- 5.1 Grelle, fernwirkende Fassadenfarben sind unzulässig.
- 5.2 Im Mischgebiet (MI) sind für sonstige Gewerbebetriebe Blechverkleidungen zulässig.

6. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Garagen und Carports sind auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen.
- 6.2 Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Ansonsten ist die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinn des Art. 47 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayOG gemäß § 20 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen.
- 6.3 Vor Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.
- 6.4 Grenzgaragen: Gemäß Art. 6 Abs. 9 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m, zulässig.
- 6.5 Grenzgaragen sind mit einer Wandfläche von max. 50 m² zulässig.
- 6.6 Unterer Bezugspunkt für die Höheneinstellung der Garagen ist die Oberkante Erdgeschoss - Rohfußboden (gemessen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze in Gebäudemitte). Diese darf maximal 30 cm über dem Fahrbahnrand der an das Grundstück angrenzenden fertiggestellten, öffentlichen Fahrbahnfläche liegen.
- 6.7 Garagen und Carports sind mit einem seitlichen Mindestabstand von 1,0 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege) zu errichten.
Der 1,0 m breite, freizuhaltende Streifen ist vom Grundstücksbesitzer mit einer Wiesensaatmischung anzusäen und zu pflegen.

7. PHOTOVOLTAIKANLAGEN I SOLARThERIE

Photovoltaikanlagen und Solarthermie sind im Plangebiet zulässig.

8. EINFRIEDUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayOG)

- 8.1 Die Abgrenzung privater Grundstücke ist mit einem Zaun bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- 8.2 Sockelmauerwerk ist nicht zulässig.
- 8.3 Massive Einfriedungen (Mauern) und Gabionen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.
- 8.4 Stützmauern sind im Grenzbereich von Privatgrundstücken bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.
- 8.5 Einfriedungen entlang von Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Flächen sowie zu landwirtschaftlichen Flächen sind mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen (Schrammbord).
- 8.6 Der 0,50 m breite Streifen (Schrammbord) ist vom Grundstücksbesitzer mit einer Wiesensaatmischung anzusäen und zu pflegen.

2. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE ODER ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Stellplätze oder Garagenzufahrten mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen, sofern keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind z. B. Rasengleitsteine, Pflaster mit Rasen-, Drain- oder Sickerfugen oder wassergebundene Decken.

9. **AUFFÜLLUNGEN, ABGRANZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
9.1 Im Westen und Norden, innerhalb der geplanten privaten Grünfläche, wird eine Böschung von 0,50 m festgesetzt (Schnitt A – A).
9.2 Innerhalb der festgesetzten Auffüllungsfläche 1 und Auffüllungsfläche 2 wird das Gelände neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgeblichen bestehenden und neu angelegten Straßen und die darauf resultierende neu angelegte Geländefläche.
9.3 Innerhalb der festgesetzten Auffüllungsfläche 1 sind Auffüllungen bis max. 1,00 m über natürlichem Gelände zulässig.
9.4 Innerhalb der festgesetzten Auffüllungsfläche 2 sind Auffüllungen bis max. 0,50 m über natürlichem Gelände zulässig.
9.5 Bei der Herstellung der Verkehrsflächen sind erforderliche Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen vom Angrænzer auf den Baugrundflächen zu dulden.

B. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB werden die Ausgleichsflächen im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

1. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE ODER ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.1 Maßnahme A 1
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 1153 (Teilfläche), Gmkj. Lohr, Gemeinde Insingen
Größe: ca. 3.307 m²

D. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind folgende zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG erforderliche Maßnahmen festzusetzen und zu beachten bzw. umzusetzen. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen, die zu beachten ist.

1. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE ODER ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- 1.1 Maßnahmen zur Vermeidung
Rodung oder Rückschnitt von Gehölzen erfolgt vom 1.10. bis 28.02. Durch diesen Zeitrahmen werden Schutzzeiten für Vögel (Vogelbrutzeit: 01.03. bis 30.09.) gewährleistet.
- 1.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)
CEF-Maßnahme CEF 1: Verhängen von 3 Vogelnistkästen pro gefällttem Hohlenbaum
Die Nistkästen sind im Bereich des Baumbestandes um das Plangebiet zu verhängen. Zur Auswahl geeigneter Nistkästen wird auf die Angaben im Umweltbericht zur Begründung verwiesen.

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

1. WASSERWIRTSCHAFT

- 1.1 Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser werden getrennt abgeleitet.
Das anfallende Schmutzwasser wird über einen neu geplanten Schmutzwasserkanal an das örtliche Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen und der Kläranlage in Insingen zugeführt.
- 1.2 Können Kellergeschosse aufgrund ihrer Höhenlage zum Hauptkanal nicht im Freispiegelgefälle in die Hauptkanalisation entwässert werden, sind zur Entwässerung Abwasserhebeanlagen in die Gebäude einzubauen.
- 1.3 Private Regenrückhaltung
Unbelastete Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) von Privatgrundstücken sind über ein getrenntes Leitungssystem dem geplanten Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zuzuleiten und als Brauch- bzw. Beregnungswasser zu verwenden. Die innerstädtische Verwendung von Regenwasser aus den Zisternen ist bei der Gemeinde Insingen zu beantragen. Das Fassungsvermögen der Zisternen ist anteilig als Brauchwasservolumen und anteilig als Regenrückhaltvolumen zu nutzen und wird nach entsprechender Berechnung festgelegt. Das Regenrückhaltvolumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Das gepufferte Wasser muss zeitverzögert in den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zisternen sind somit Teil der gemeindlichen Abwasseranlage. Größe, Art und Bezug der Zisternen werden von der Gemeinde Insingen für die jeweiligen Grundstücke vorgegeben. In Abhängigkeit von der Grundstücksfläche ist ein Rückhaltvolumen (in m³) vorzusehen; dieses wird nach entsprechender Berechnung festgelegt. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.
- 1.4 Das unbelastete Niederschlagswasser (Dach-, Grundstücks- und Straßenflächen) wird über einen neu geplanten Regenwasserkanal gefasst, über Rigolen im westlichen Bereich des Kinderspielflaches gedrosselt in das bestehende Regenwasserkanalnetz zugeführt und in den Klingengraben abgeleitet.
- 1.5 Für das geplante Mischgebiet (MI) ist eine separate Regenrückhaltung erforderlich.
- 1.6 Eine dauernde Grundwassererlebung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über den Schmutzwasserkanal nicht zulässig. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

Artenliste A (Sträucher)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hassel
Crataegus laevigata	Zweigflügel Weissdorn
Euonymus monogyna	Eingriffeliger Weissdorn
Euonymus europaeus	Pflaflentilchen
Fraxinus alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wölliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Artenliste B (Laubbaum-Hochstämme)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Äpfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Artenliste C (Obstbaum-Hochstämme)

Zur Sortenwahl wird hier auf die Liste "Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken" des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken (LPV) verwiesen, die auf der Homepage des LPV (www.lpv-mfr.de) heruntergeladen werden kann.
Mindestqualität: Hochstamm, 7 cm SU

2. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE ODER ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.1 Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Stellplätze oder Garagenzufahrten mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen, sofern keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind z. B. Rasengleitsteine, Pflaster mit Rasen-, Drain- oder Sickerfugen oder wassergebundene Decken.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB werden die Ausgleichsflächen im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

1. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE ODER ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.1 Maßnahme A 1
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 1153 (Teilfläche), Gmkj. Lohr, Gemeinde Insingen
Größe: ca. 3.307 m²

D. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind folgende zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG erforderliche Maßnahmen festzusetzen und zu beachten bzw. umzusetzen. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen, die zu beachten ist.

1. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE ODER ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- 1.1 Maßnahmen zur Vermeidung
Rodung oder Rückschnitt von Gehölzen erfolgt vom 1.10. bis 28.02. Durch diesen Zeitrahmen werden Schutzzeiten für Vögel (Vogelbrutzeit: 01.03. bis 30.09.) gewährleistet.
- 1.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)
CEF-Maßnahme CEF 1: Verhängen von 3 Vogelnistkästen pro gefällttem Hohlenbaum
Die Nistkästen sind im Bereich des Baumbestandes um das Plangebiet zu verhängen. Zur Auswahl geeigneter Nistkästen wird auf die Angaben im Umweltbericht zur Begründung verwiesen.

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

1. WASSERWIRTSCHAFT

- 1.1 Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser werden getrennt abgeleitet.
Das anfallende Schmutzwasser wird über einen neu geplanten Schmutzwasserkanal an das örtliche Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen und der Kläranlage in Insingen zugeführt.
- 1.2 Können Kellergeschosse aufgrund ihrer Höhenlage zum Hauptkanal nicht im Freispiegelgefälle in die Hauptkanalisation entwässert werden, sind zur Entwässerung Abwasserhebeanlagen in die Gebäude einzubauen.
- 1.3 Private Regenrückhaltung
Unbelastete Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) von Privatgrundstücken sind über ein getrenntes Leitungssystem dem geplanten Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zuzuleiten und als Brauch- bzw. Beregnungswasser zu verwenden. Die innerstädtische Verwendung von Regenwasser aus den Zisternen ist bei der Gemeinde Insingen zu beantragen. Das Fassungsvermögen der Zisternen ist anteilig als Brauchwasservolumen und anteilig als Regenrückhaltvolumen zu nutzen und wird nach entsprechender Berechnung festgelegt. Das Regenrückhaltvolumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Das gepufferte Wasser muss zeitverzögert in den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zisternen sind somit Teil der gemeindlichen Abwasseranlage. Größe, Art und Bezug der Zisternen werden von der Gemeinde Insingen für die jeweiligen Grundstücke vorgegeben. In Abhängigkeit von der Grundstücksfläche ist ein Rückhaltvolumen (in m³) vorzusehen; dieses wird nach entsprechender Berechnung festgelegt. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.
- 1.4 Das unbelastete Niederschlagswasser (Dach-, Grundstücks- und Straßenflächen) wird über einen neu geplanten Regenwasserkanal gefasst, über Rigolen im westlichen Bereich des Kinderspielflaches gedrosselt in das bestehende Regenwasserkanalnetz zugeführt und in den Klingengraben abgeleitet.
- 1.5 Für das geplante Mischgebiet (MI) ist eine separate Regenrückhaltung erforderlich.
- 1.6 Eine dauernde Grundwassererlebung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über den Schmutzwasserkanal nicht zulässig. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

2. GRENZABSTAND VON PFLANZEN

Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47-52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten.
Danach kann der Eigentümer eines Grundstücks verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

3. EMISSIONEN DER LANDWIRTSCHAFT

Emissionen, vor allem Staub, Geruch und Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf das Baugebiet auswirken könnten, sind zu dulden.

4. DENKMALPFLEGE

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

5. SCHUTZZONEN

Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist zu beachten, dass Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Fernmeldeanlagen und Kabeltrassen gepflanzt werden.

6. ENTWÄSSERUNG DER HOF- UND GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Das Oberflächenwasser aus den privaten Hof- und Grundstücksflächen darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden. Falls erforderlich, sind Entwässerungsrinnen und Hofeinfälle vorzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Insingen hat in der Sitzung vom 03.08.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 "Brunnquell II", Ortsteil Lohr, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.08.2020 öffentlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.02.2021 hat in der Zeit vom 23.02.2021 bis 23.03.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen