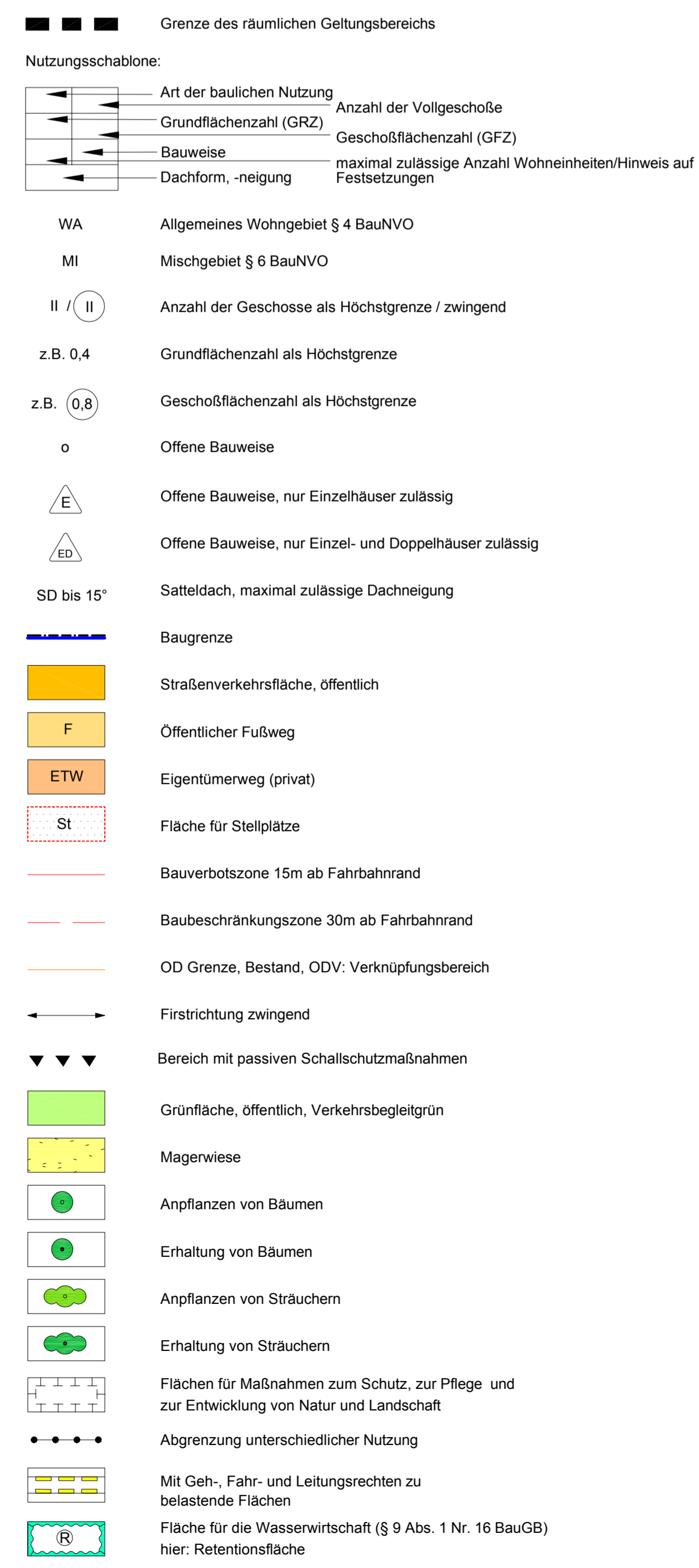
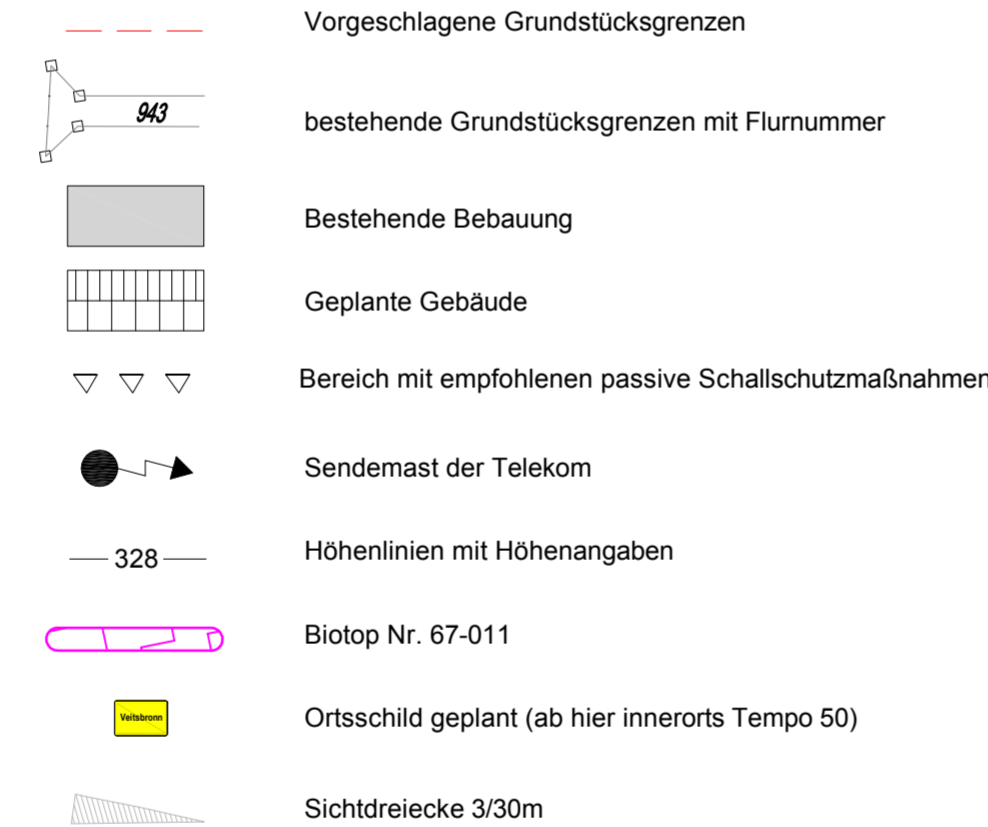


I. Zeichnerische Festsetzungen



II. Zeichnerische Hinweise/nachrichtliche Übernahmen



III. Städtebauliche Festsetzungen:

- Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Z = II, z. B. Zwei Vollgeschosse, Dachraum kein Vollgeschoss / zwei Vollgeschosse, der Dachraum wird zum anzunehmenden Vollgeschoss.
- Ein Kniestock ist bei Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach bis maximal 1,0 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkannte Fußplatte, zulässig.
- Glänzende Materialien sind bei Dächern unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solar-energie sind grundsätzlich zulässig.
- Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit Form und Neigung wie das Hauptgebäude oder Flachdächer sowie Pultdächer bis maximal 15° zulässig.
- Ab 100 m² Nettowohnfläche sind im Bauantrag mindestens 3 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

- Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Carports sind außerhalb der Baugrenzen und ohne Stauraum zulässig. Garagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn die Zufahrt zwischen Garage und öffentlicher Erschließungsstraße mindestens 5 m lang ist. Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zu begrünen.
- Die Deckenoberkante von Tiefgaragegeschossen darf maximal die Höhe der nächstgelegenen Straßenoberkante erreichen.
- Einzelstehende Nebenanlagen bis max. 6 m² und max. 3 m Länge sowie max. 2,50 m Höhe dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden. Pro Grundstück ist maximal 1 einzele- hende Nebenanlage zulässig.
- Bei aneinander gebauten Hauptgebäuden sind diese in ihrer Dimension (Geschossigkeit, Höhe, Dachform u.ä.) gleichartig auszuführen. Das gleiche Gebäude ist dabei ausschlaggebend.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,30 m einschließlich Sockel aufweisen. Sockel sind bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Frei stehende Mauern und Giebelerdwälle als Einfriedungen sind unzulässig.
- Mauern an der Grundstücksgrenze sind als Stützmauern zu Nachbargrundstücken und zum öffentlichen Straßenraum hin zulässig. Die maximale Ansichtshöhe darf 1,0 m über dem angrenzenden anstehenden Gelände nicht überschreiten. Der Nachweis ist im Bauantrag durch erläuternde Schnitte zu erbringen. Das zuerst genehmigte Bauverfahren legt diese Höhe fest, wenn auf dem Nachbargrundstück noch keine Planung vorliegt.
- Im abgegrenzten Bereich im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gebäudegrundrisse grundsätzlich schallschutzorientiert auszuführen. Ruhebedürftige Räume (z.B. Schlaf- räume) sind auf die schallabgewandte Seite zulegen. Im Mischgebiet (MI) ist dies als Empfehlung zu verstehen.
- Im Mischgebiet (MI) sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Punkt 7 BauNVO (Tankstellen) und Punkt 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) unzulässig.

IV. Städtebauliche Hinweise:

- Auf mögliche frühgeschichtliche Funde wird hingewiesen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler und sonstige Funde sind gemäß Art 8 DtschG an das Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- Das Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrsflughafens Nürnberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist. Die Planung in Kenntnis dieser Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsan- sprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.
- Sollte Grundwasser während der Bauzeit abgesehen werden, so bedarf dies einer wa- sserrechtlichen Erlaubnis. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung nicht genehmigungsfähig ist. Keller sind ggf. als wasserdichte Wannen auszuführen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Tüchenschad- bedarf einer gebotenen wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Erdwärmesonden sind am Standort grundsätzlich möglich, die maximal zulässige Bohrtiefe liegt jedoch nur bei rund 30 bis 35 m je Sonde. Die Lehrgeschichten dürfen nicht vollständig durchteuft werden, da der darunter folgende Schiffsandstein in Rinneffazies vorliegt und weiter im Unterstern zur Trinkwasserversorgung genutzt wird.
- Durch die neuen Baugebiete können Entwässerungsanlagen der oberhalb gelegenen Fläche verlaufen. Ggf. sind diese so umzubauen, dass keine Nachteile für die Anlieger entstehen.
- Die Unschädlichkeit von schalltechnischen Auswirkungen von Gewerbetrieben im Mischgebiet (MI) sind auch im Freistellungsverfahren im Rahmen der vorzulegenden Baupläne nachzuweisen. Gegebenenfalls ist ein Immissionsschutzgutachten vorzulegen.

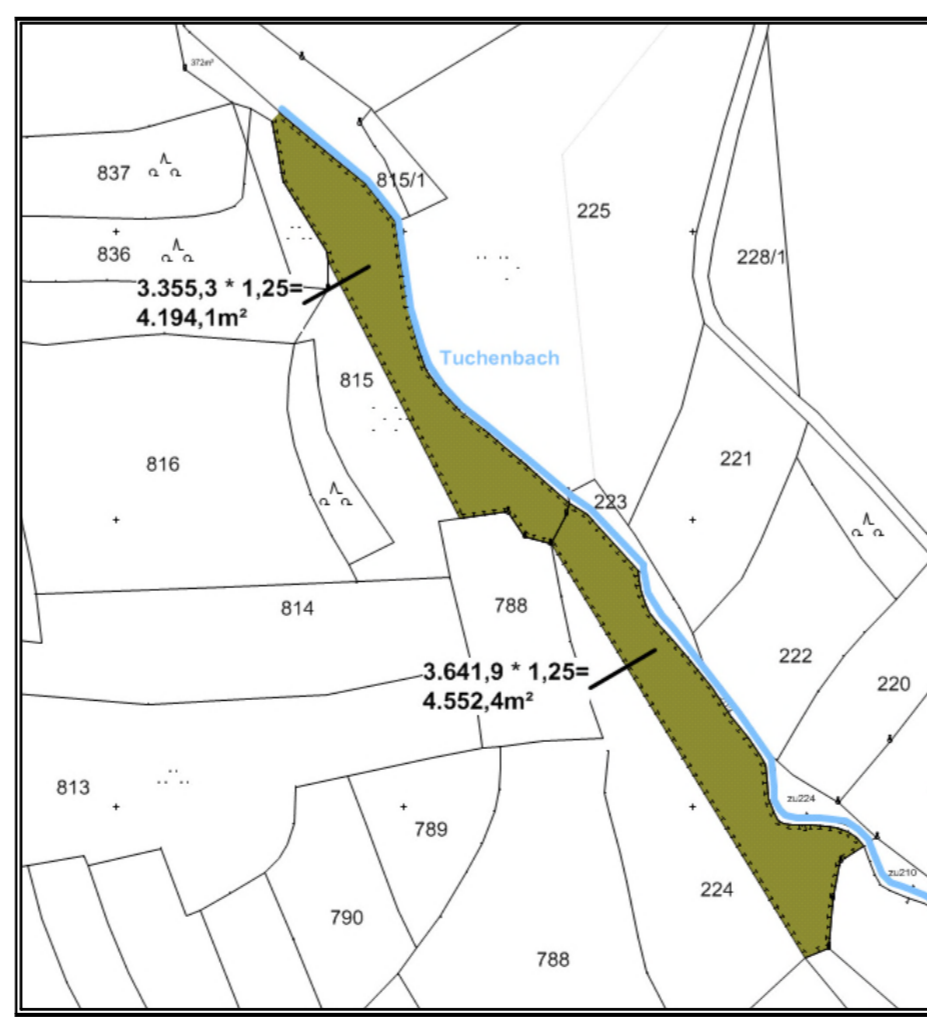
V. Grünordnerische Festsetzungen

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
  - A. Flächen innerhalb des Plangebietes**
    - Fläche A**

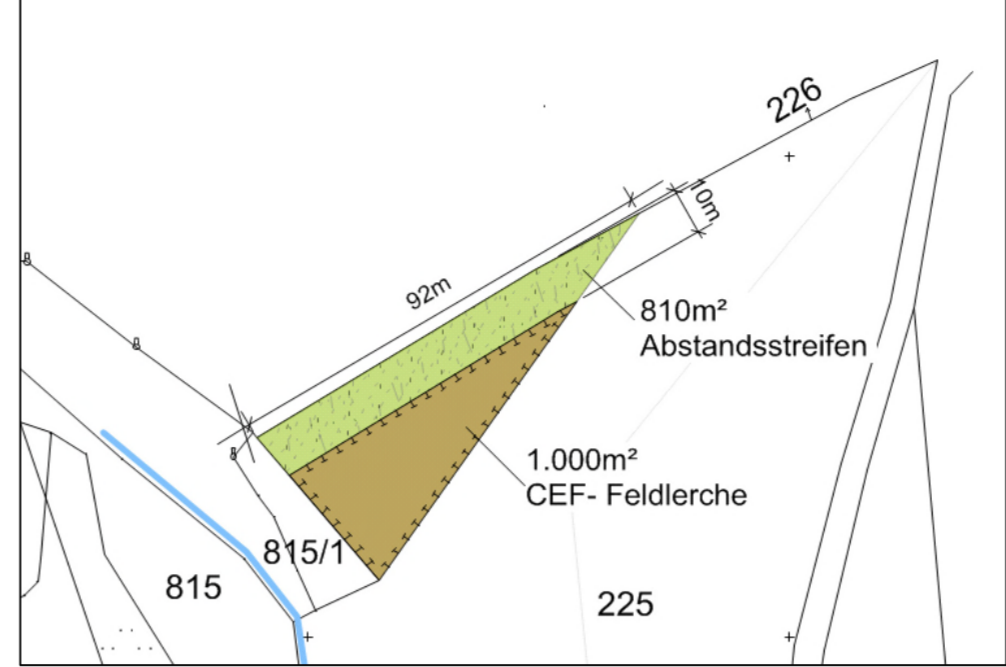
Auf der gesamten Fläche ist der Boden im Mittel 0,15cm abzuschleiben und abzufahren. Die Fläche ist mit einer standortgerechten Saatgutmischung (siehe Pflanzliste) anzuzäunen und zu einer artenreichen Magerwiese zu entwickeln. Die Fläche ist einmal pro Jahr ab Anfang September mit einem Balkenmäher zu mähen. Das Mahdgut ist abzu- fahren. Die Ausbringung von Düngemitteln und Gülle sowie der Einsatz von Pflanzen- schutzmitteln sind auf der Fläche untersagt. Die Fläche und die Bodenbeschaffenheit sind auf Dauer in ihrer Größe zu erhalten und zu entwickeln.
    - B. Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB**

Den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen in Natur und Land- schaft in Höhe von 12.002,4m² werden naturschutzfachliche Maßnahmen auf dem Grundstück mit Flurnummer 224, Gmkg. Veitsbronn, in einer Flächengröße von 4.552,4m² sowie auf der Flurnummer 815/0, Gmkg. Tuchenbach, in einer Flächen- größe von 4.194,1m² zugeordnet zugeordnet.

Entlang des Tuchenbaches ist ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5,0m zu entwickeln. Der Streifen ist einmal jährlich ab Mitte September zu mähen, das Schnitt- gut abzuführen. Entlang des Tuchenbaches sind zudem drei Retentionsmulden mit ei- ner Flächen von je ca. 40,0 bis 80,0m² und einer Tiefe von ca. 0,4-0,6m auszubilden. Die Retentionsmulden sind einmal in zwei Jahren zu mähen, das Schnittgut ist abzu- fahren. Auf der verbleibenden Fläche wird die Grünlandnutzung extensiviert. Die Fläche ist zweimal pro Jahr ab Mitte Juli und ab Anfang September zu mähen. Das Mahdgut ist abzu- fahren. Die Ausbringung von Düngemitteln und Gülle sowie der Einsatz von Pflan- zenschutzmitteln sind auf der gesamten Fläche untersagt. Die Fläche und die Boden- beschaffenheit sind auf Dauer in ihrer Größe zu erhalten und zu entwickeln.



- Artenschutzmaßnahmen**  
**C. CEF-Maßnahme - Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB**  
 Den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen des Lebensrau- mes der Feldlerche werden naturschutzfachliche Maßnahmen auf dem Grundstück mit Flurnummer 225, Gemarkung Veitsbronn in einer Flächengröße von 1.000,0m² zuge- ordnet.  
 Auf der Fläche ist ein mehrjähriger Blühstreifen zu entwickeln. Der Oberboden ist im Mittel 15cm abzuschleiben und abzuführen. Die Fläche ist mit einer Saatgutmischung für Blühstreifen (siehe Pflanzliste im Anhang) anzuzäunen und einmal pro Jahr ab 01.10. zu mähen. Das Mahdgut ist abzuführen. Die Ausbringung von Düngemitteln und Gülle so- wie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind auf der Fläche untersagt. Die Fläche und die Bodenbeschaffenheit sind auf Dauer in ihrer Größe zu erhalten und zu entwi- ckeln.



**D. Vermeidungsmaßnahme**  
 Um evtl. vorkommende Vogelarten zu schützen ist die Bauferdräumung vor der Brutzeit (Brutzeit: 1. März bis 30. September) durchzuführen.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
  - Fläche A**

Auf der Fläche sind gemäß Pflanzliste dreireihige Hecken (pro m² Bodenfläche je 1 Strauch, Pflanzgröße von 60-100cm) und Einzelbäume zu pflanzen. Die Pflanzen- auswahl erfolgt gemäß Pflanzliste 2. Die Hecken sind so zu pflegen, dass die einzelnen Heckenriegel maximal ein Ausmaß von 17x4m erreichen, damit die als Ausgleichs- maßnahme vorgesehene Magerwiese dauerhaft erhalten bleibt (siehe Festsetzung 1. A. Flächen innerhalb des Plangebietes, Fläche A).
  - Fläche B (Zuwegung Regenrückhaltung)**

Auf der Fläche ist eine standortgerechte Gras- und Kräutermischung anzuzäunen und zweimal pro Jahr ab Mitte Juli und ab Ende September zu mähen. Das Schnittgut ist abzuführen. Düng- und Pestizidwendungen sind auf der gesamten Fläche ausge- schlossen. Die Fläche ist auf Dauer in ihrer Art und Beschaffenheit zu erhalten.
  - Fläche C**

Die Fläche um das Biotop Nr. 6431-0067-11 ist durch Selbstansatz zu begrünen und zu einer standortgerechten Magerwiese zu entwickeln. Die Fläche ist einmal pro Jahr ab Oktober zu mähen und das Schnittgut abzuführen. Düng- und Pestizidwendungen sind auf der gesamten Fläche untersagt. Die Fläche und die Bodenbeschaffenheit sind auf Dauer in ihrer Größe zu erhalten und zu entwickeln.

**Flachdächer**  
 Sofern untergeordnete Gebäude (Carports etc.) mit Flachdächern ausgeführt werden, ist auf diesen eine extensive Dachbegrünung aufzubringen.

VI. Hinweise:

- Hinweise zum zeitlichen Bezug sowie zur Darstellung und Pflege der naturschutzfach- lichen Maßnahmen  
 Der Gesetzgeber fordert bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eine zeitna- he bzw. zeitgleiche Umsetzung gegenüber den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Grünordnerische Festsetzungen) sind daher im gleichen Jahr des Baubeginns (hier Beginn der Er- schließungsmaßnahmen) herzustellen. Die entsprechende Umsetzung, Unterhaltung und Pflege der genannten Maßnahmen ist vertraglich zu regeln. Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen muss vor dem Eintreten des Eingriffes erfolgen, sodass sie zum Zeitpunkt des Eingriffes bereits wirksam ist. Eine Umsetzung nach Satzungsbeschluss ist anzustreben.  
 Die Ausgleichsflächen sind nach Abschluss der herstellenden Kompensationsmaß- nahmen von der Gemeinde an das Bayerische Ökoflächenkataster, Landesanstalt für Umwelt (Außenstelle Hof), zu melden.
- Hinweise zum Bodenschutz und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen  
 Der Mutterboden ist in besonderem Maße zu schützen. Die geplanten Bauarbeiten sind bodenschonend entsprechend der DIN 19731 sowie §12 BbodSchV auszuführen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merktblatt über Baumstandorte und un- terirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.
- Hinweise zu Freiflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen  
 Die Beläge von untergeordneten privaten und öffentlichen Flächen, wie Parkplätze, Zu- fahrten zu Garagen, Stellflächen unter Carports sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 auszuführen.

Oberflächen bzw. Bebauung	Abflussbeiwert
Holzdelement, Flachdächer	0,50 bis 0,70
Asphaltstraßen und - fußwege	0,85 bis 0,90
Pflaster	0,75 bis 0,85
Reihpflaster ( Rasenpflaster)	0,25 bis 0,60
Schotterstraßen und Kleinpflaster (offene Fugen)	0,25 bis 0,60
Kieswege	0,15 bis 0,30
Unbefestigte Flächen	0,10 bis 0,20
Park- und Gartenflächen	0,05 bis 0,10

VII. Anlage Pflanzlisten

- Für die Pflanzenarten gelten als Vorschläge für die grünordnerischen Maßnahmen.
  - Saatgutmischung Fläche A  
 z.B. Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaufelden-Rabdoldshausen  
 alle Mischungen für Produktionsraum Nr. 7  
 Mischung Nr. 01 Blumenwiese, Anteil Gräser 50%, Kräuter/Blumen 50%
  - Saatgutmischung CEF-Maßnahme  
 Fl.Nr.225, Gmkg. Veitsbronn  
 z.B Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaufelden-Rabdoldshausen  
 Mischung Rezeptur Nr.134956 Blühstreifen für Feldlerche
  - Saatgutmischung Fläche B  
 z.B. Fa. JULIWA-HESA GmbH, 69123 Heidelberg  
 Regel- Saatgut-Mischung RSM 7.1.2 Landschaftsrassen mit Kräutern
- Für Die Pflanzenarten gelten als Vorschläge für die grünordnerischen Maßnahmen.
  - Pflanzliste 1: Sträucher Fläche A
 

Cornus mas	Kornelrösche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schliehe
Rosa canina	Hundrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität: Sträucher 2xv, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm
  - Pflanzliste 2: Bäume Fläche A
 

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm

VIII. Aufstellungsvermerke

- Neustadt/Aisch, den 23.05.2016
- ARGE STADT & LAND
- A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:**
- Neustadt/Aisch, den 23.05.2016
- B. Verfahren:**
- Der Gemeinderat hat am 22.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „Heide II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Veitsbronn am 10.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.10.2016 bis 20.11.2016 durchgeführt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 „Heide II“, bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung, Stand 09.03.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.06.2017 bis einschließlich 10.07.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Veitsbronn am 01.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, Entwurfsstand 20.07.2017, wurde in der Zeit vom 10.08.2017 bis einschl. 11.09.2017 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte im Gemeindeblatt am 01.08.2017.
  - Zum Entwurf des Bebauungsplanes, Stand 09.03.2017, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben STADT & LAND vom 02.06.2017 beteiligt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes, Stand 20.07.2017 (erneute Beteiligung), wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben STADT & LAND vom 07.08.2017 beteiligt.
  - Der Gemeinderat hat am 01.02.2018 den Bebauungsplan Nr. 40 „Heide II“, bestehend aus dem Planblatt, Stand 01.02.2018 und der Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht sowie der Begründung zum Grünordnungsplan, jeweils Stand 01.02.2018, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Veitsbronn, 08.02.2018  
 Verwaltungsgemeinschaft Veitsbronn  
 Marco Kistner  
 Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 03 der Gemeinde Veitsbronn vom 01.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 40 „Heide II“ ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Der Plan liegt zusammen mit der Begründung ab dem 01.03.2017 öffentlich aus und kann während der Dienststunden in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft eingesehen werden.
- Veitsbronn, 01.03.2018  
 Verwaltungsgemeinschaft Veitsbronn  
 Marco Kistner  
 Erster Bürgermeister

IX. Präambel:

Die Gemeinde Veitsbronn erläßt aufgrund der §§ 2(1), 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geän- dert worden ist, sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Be- kanntmachung vom 14.8.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 40 „Heide II“.

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich und Inhalt:  
 Der Bebauungsplan umfasst das Gebiet nördlich der Puschendorfer Straße direkt westlich im Anschluss an die bestehende Bebauung.  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Grundstücke bzw. Teilflä- chen daraus:  
 Fl.-Nr. 190/34 (GV); 200 (GV); 200/1 (GV); 200/5 (GV); 200/6 (GV); 200/14 (GV); 200/15 (GF); 784/3 (GV); 785 (GV); 786 (GT); 786/2 (GT); 786/3 (GT); 787 (GT); 788 (GT); 791 (GT); 792 (GT); 793 (GT); 794 (GT) und 874/41 (GV).  
 Erläuterung: GF: Gemarkung Fürth; GT: Gemarkung Tuchenbach; GV: Gemarkung Veitsbronn.

Die vom Gemeinderat am 01.02.2018 beschlossene Satzung zum Bebauungsplans Nr. 40 „Heide II“ wird hiermit ausgefertigt.

Veitsbronn, den 28.02.2018

Marco Kistner, Erster Bürgermeister

**Gemeinde Veitsbronn**

Landkreis Fürth

**Bebauungsplan Nr. 40**  
 mit integriertem Grünordnungsplan  
 "Heide II"

Fertigung Variante Westbereich 13.11.2018

MAßSTAB 1:1000  
 01.02.2018

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND  
 Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Raumplaner/Stadtplaner (SRL)  
 Klaus Scheuber, Dipl.-Ing. (FH) Freier Landschaftsarchitekt  
 91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30  
 Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23  
 matthias.ruehl@online.de www.stadtundland.net