

# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Öffentliche Bekanntmachung	3
Vorlagendokumente	
TOP Ö 1 Aktuelles aus dem Rathaus	
Erläuterungen für Bürger GL/0049/2022	4
TOP Ö 2 Vorstellung der Machbarkeitsstudie für die Grundschule Altdorf	
Erläuterungen für Bürger GL/0054/2022/2	5
TOP Ö 3 Vorstellung des pädagogischen Konzepts der Grundschule Altdorf	
Erläuterungen für Bürger GL/0055/2022/1	6
TOP Ö 4 Vollzug der Baugesetze; 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Rasch Südhang" - Beratung über den Entwurf und Auslegungs- und Billigungsbeschluss	
Erläuterungen für Bürger SBA/0056/2022	7
Buerger + STR ALT_BP_Rasch_Suedhang_2.Aend_EW_1_Satzung_220701 SBA/0056/2022	8
Buerger + STR BP_Rasch_Suedhang_2.Aend_EW_0_Planblatt_220725 SBA/0056/2022	16
TOP Ö 5 Vollzug der Baugesetze; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Am Lehmberg" im Ortsteil Hagenhausen - Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB	
Erläuterungen für Bürger SBA/0064/2022	17
Buerger + STR BP_Am Lehmberg_EW_0_Planblatt_220719 SBA/0064/2022	18
Buerger + STR_Am Lehmberg_EW_2_textliche Festsetzungen_220706 SBA/0064/2022	19
TOP Ö 6 Vollzug der Baugesetze; 4. Änd. des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 "SO Freiflächen Photovoltaikanlage Rieden" - Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit u. der TöB	
Erläuterungen für Bürger SBA/0078/2022	24
TOP Ö 7 Vollzug der Baugesetze; 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf - Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB	
Erläuterungen für Bürger SBA/0081/2022	30
Buerger + STR Altdorf_Rieden_PV-Anlage_FNP_E SBA/0081/2022	31
TOP Ö 8 Vollzug der Baugesetze; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 "Freiflächen Photovoltaikanlage Rieden" - Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB	
Erläuterungen für Bürger SBA/0080/2022	32
Buerger + STR Textl Festsetzungen_PV-Anlage Altdorf SBA/0080/2022	33
Buerger + STR. Altdorf_Rieden_PV-Anlage_BP_VE_Plan_PV SBA/0080/2022	37
TOP Ö 9 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Feuerweg" von Gewerbe zu Wohnen im Umfang des Grundstückes Flur Nr. 1380/2; Gem. Altdorf; Pfaffentalstr./Feuerweg;	
Erläuterungen für Bürger SBA/0094/2022	38
Buerger 224 Ip1000 SBA/0094/2022	40
Buerger Bildd und Lage SBA/0094/2022	41
TOP Ö 10 Widmungen im Gewerbepark an der A 3	
Erläuterungen für Bürger SBA/0076/2022	43
Buerger + STR Einziehung Feld- und Waldwege SBA/0076/2022	46



Altdorf, 12.07.2022

## ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Am Dienstag, den **19.07.2022**, Beginn: **18:30 Uhr**, findet die **28. Sitzung des Stadtrates der Stadt Altdorf** im Kulturtreff am Baudergraben statt.

### Tagesordnung:

1. **Aktuelles aus dem Rathaus**
2. **Vorstellung der Machbarkeitsstudie für die Grundschule Altdorf**
3. **Vorstellung des pädagogischen Konzepts der Grundschule Altdorf**
4. **Vollzug der Baugesetze; 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Rasch Südhang" - Beratung über den Entwurf und Auslegungs- und Billigungsbeschluss**
5. **Vollzug der Baugesetze; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Am Lehmburg" im Ortsteil Hagenhausen - Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**
6. **Vollzug der Baugesetze; 4. Änd. des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 "SO Freiflächen Photovoltaikanlage Rieden" - Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit u. der TöB**
7. **Vollzug der Baugesetze; 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf - Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**
8. **Vollzug der Baugesetze; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 "Freiflächen Photovoltaikanlage Rieden" - Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**
9. **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Feuerweg" von Gewerbe zu Wohnen im Umfang des Grundstückes Flur Nr. 1380/2; Gem. Altdorf; Pfaffentalstr./Feuerweg;**
10. **Widmungen im Gewerbepark an der A 3**

Horst Topp  
Zweiter Bürgermeister

In Aushang: vom 12.07.2022 bis 19.07.2022

**Erläuterung zur  
Informationsvorlage**

Vorlage Nr.: GL/0049/2022

Federführung: Geschäftsleitung

Datum: 09.06.2022

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Stadtrat der Stadt Altdorf	25.07.2022	öffentlich

**TAGESORDNUNG:****Aktuelles aus dem Rathaus**

---

Erster Bürgermeister Martin Tabor wird jeweils zu Beginn der Stadtratssitzungen über aktuelle Themen aus dem Rathaus berichten.

Federführung: Geschäftsleitung	Datum: 11.07.2022
--------------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	19.07.2022	öffentlich

**TAGESORDNUNG:****Vorstellung der Machbarkeitsstudie für die Grundschule Altdorf**

Das Gebäude der Grundschule Altdorf wurde seit seinem Bestehen immer wieder an die aktuellen Bedürfnisse der Schulfamilie angepasst. So hat die Stadt Altdorf als Sachaufwandsträger in der Vergangenheit laufend mit dazu beigetragen, dass den Altdorfer Schülerinnen und Schülern jeweils zeitgemäße, dem Stand der Technik und der Pädagogik entsprechende Klassenzimmer und Fachräume zur Verfügung standen.

Insbesondere die aktuell steigenden Schülerzahlen stellen die Beteiligten nun vor die Herausforderung, zusätzliche Raumkapazitäten schaffen zu müssen. Es besteht dabei der Bedarf an zusätzlichen Klassenzimmern, aber u.a. durch die ebenfalls steigende Zahl an Lehrkräften auch ein Mehrbedarf an Verwaltungs- und Funktionsräumen. Neben dem Bedarf an zusätzlichen Flächen muss auch die vorhandene Raumstruktur mit An- und Umbauten aus verschiedenen zeitlichen Epochen überprüft werden, welche teils dringenden Sanierungsbedarf aufweist.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Altdorf das Büro Dömges Architekten mit einer Machbarkeitsstudie zur Grundschule beauftragt. Im Rahmen der Studie sollte der Augenmerk insbesondere auf folgende Schwerpunkte gelegt werden:

- Standort der Grundschule: Entwicklungspotenzial, mögliche Alternativen, Hortsituation
- Untersuchung des Gebäudebestands: Sanierungs- und Entwicklungsmöglichkeiten
- Entwicklung eines Raumkonzepts nach aktuellen pädagogischen Maßstäben (Schule, Mittagsbetreuung/Hort, Mensa)
- Vermeidung von langwierigen und kostspieligen Provisorien

Das Büro Dömges stellt die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie im Rahmen der Sitzung vor.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und beauftragt die Verwaltung, die Planungen zum abschnittswisen Neubau der Grundschule Altdorf unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie am bestehenden Standort weiterzuführen.

**Erläuterung zur  
Informationsvorlage**

Vorlage Nr.: GL/0055/2022/1

Federführung: Geschäftsleitung	Datum: 11.07.2022
--------------------------------	-------------------

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Stadtrat der Stadt Altdorf	19.07.2022	öffentlich

**TAGESORDNUNG:****Vorstellung des pädagogischen Konzepts der Grundschule Altdorf**

---

Die Schulleitung der Grundschule Altdorf stellt in der Sitzung das künftige pädagogische Konzept für die Grundschule vor.

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 03.06.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	19.07.2022	öffentlich

**TAGESORDNUNG:****Vollzug der Baugesetze; 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Rasch Südhang" - Beratung über den Entwurf und Auslegungs- und Billigungsbeschluss**

In der Sitzung des Stadtrates vom 21.02.2022 hat der Stadtrat beschlossen, den Geltungsbereich des Änderungsgebietes im Bebauungsplan Nr. 4 „Rasch Südhang“ zu erweitern. Neben den Grundstücken Flur Nr. 761/2, 711/7 und 711/8 der Gemarkung Rasch soll auch das Grundstück Flur Nr. 761/1 der Gemarkung Rasch in den Geltungsbereich der Änderung aufgenommen werden.

Auf die Sitzungsunterlagen der Sitzung vom 21.02.2022 wird verwiesen und Bezug genommen.

In der heutigen Sitzung soll nun über den Entwurf des Bebauungsplanes beraten werden. Auf die den Sitzungsunterlagen beigefügte Planzeichnung wird verwiesen und Bezug genommen.

Für die Änderung wurden die bereits bekannten und genehmigten Hochbaupläne der Grundstücke zu Grunde gelegt. Demnach sind alle drei geplanten Bauvorhaben nach dem neuen Bebauungsplan zulässig.

Der Plan wird in der Sitzung durch das Büro Christofori und Partner vorgestellt.

Die Verwaltung empfiehlt die vorliegende Planung zu billigen und die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i.V.m. 13a BauGB zu beschließen.  
beschließen.

**Beschlussvorschlag**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und billigt die vorliegenden Planungen. Der Stadtrat beschließt die Durchführung der förmlichen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i.V.m. 13 a BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Rasch Südhang“.

Die

## STADT ALTDORF

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

den

### **Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 4 „Rasch Südhang“ im Ortsteil Rasch**

als

## S A T Z U N G

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

### § 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücknummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Flurnummern 711/7, 711/8, 761/1 und 761/2, jeweils Gemarkung Rasch.

### § 2 – Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

### § 3 – Maß der baulichen Nutzung

3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und den Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 *Zahl der Vollgeschosse:*  
Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (VG) wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [zwei] Vollgeschosse festgelegt.

3.3 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*  
Für das Planungsgebiet werden maximal zulässige Wand- und Firsthöhen festgesetzt.

max. zulässige Traufhöhe:	7,50 m	über festgesetztem Bezugspunkt
max. zulässige Firsthöhe:	11,00 m	über festgesetztem Bezugspunkt

Als festgesetzter Bezugspunkt für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen gilt die gemittelte Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) auf der Grundstücksbreite an der maßgeblichen Erschließungsstraße.

*Hinweis: Bei Gebäuden mit geneigtem Dach kommen die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen zur Anwendung. Die Traufhöhen wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Die Firsthöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Als Bezugssystem für NormalHöhenNull (NHN) ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) anzuwenden. Der untere Bezugspunkt ist durch Mittelung der Bestandshöhen des natürlichen Geländes an den wesentlichen Grundstückecken zu berechnen. Die maßgeblichen Bestandshöhen sind im Lageplan mit darzustellen.*

#### § 4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster.
- 4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingangsüberdachungen ohne geschlossene Seitenwände ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.
- 4.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden.

#### § 5 – Dachgestaltung

- 5.1 Es sind Satteldächer, Walmdächer sowie Zeldächer und Flachdächer zulässig.

Tonnendächer und Pultdächer sind im Planungsgebiet unzulässig

Abweichend davon sind eingeschossige Anbauten, Erker, Gauben, Wintergärten, Zwerchgiebel, Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch mit Flach- bzw. Pultdächern mit einer Dachneigung bis max. 10° zulässig.

- 5.2 Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Dächern mit Dachneigungen < 40° dürfen vorgenannte Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,75 m begrenzt.

*Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,75 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen.*

- 5.3 *Dachgauben:*  
Dachgauben sind zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss min. 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf max. 1/2 der Dachfläche betragen. Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Zulässig ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z. B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung. Die Dachform von Dachgauben ist freigestellt.

- 5.4 *Dachbegrünung*  
Mit Flachdach ausgeführte Garagen, die nicht als Terrassen genutzt werden und bauliche Nebenanlagen, die nicht mit dem Wohngebäude verbunden sind, sind mit extensivem Gründach auszuführen.

#### § 6 – Garagen und Stellplätze

- 6.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Richtzahlen der Satzung der Stadt Altdorf über die erforderliche Zahl von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 17.08.2021) zu erfolgen.

*Hinweis: Als Wohnung werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Eine Einliegerwohnung bei Einfamilienhäusern gilt als eigene Wohneinheit, wenn diese die für eine selbständige Haushaltsführung erforderlichen Nebenräume und Funktionen besitzt. Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WOFlV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln und jeweils auf volle m<sup>2</sup> nachvollziehbar auf- oder abzurunden.*

- 6.2 Bei Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften dürfen notwendige Stellplätze, die nachweislich zu einer Wohneinheit gehören und sich auf dem Grundstück des jeweiligen Wohngebäudes befinden, auch hintereinander angeordnet werden.

*Hinweis: Werden die Stellplätze einer Wohneinheit hintereinander ausgeführt, ist darauf zu achten, dass die notwendige Mindestlänge für Stellplätze von 5,00 m vor dem dann „gefangenen Stellplatz“ gewährleistet ist. Soweit der gefangene Stellplatz als Garage ausgeführt ist, wird empfohlen, die Länge des vor der Garage befindlichen Stellplatzes um den Schwungbereich des Garagentores zu vergrößern, so dass eine Begehrbarkeit der Garage jederzeit ohne Rangieren möglich ist. Bei Anlage von Stellplätzen hintereinander ist mit Rangierverkehr und Beeinträchtigungen in der Nutzung zu rechnen!*

- 6.3 Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen.

- 6.4 Dächer von Garagen und Carports dürfen auch mit Flachdach oder Pultdach bis max. 10° ausgeführt werden.

## § 7 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

- 7.1 *Bauliche Nebenanlagen (Gartenhäuschen u. ä.) i.S.d § 14 BauNVO*

Nebengebäude (Gartenhaus, Müllbox und ähnliches) ohne Wohnräume im Sinne des § 14 BauNVO sind bei Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften bis zu einer Einzelgröße vom max. 20 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche der baulichen Anlage und je Grundstück in Addition aller Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer max. Bruttogesamtgrundfläche von insgesamt max. 35,00 m<sup>2</sup> zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen und Carports. Diese unterliegen keiner Flächenbegrenzung und sind für die Ermittlung der vorgenannten maximalen Fläche für untergeordnete Nebenanlagen nicht mitzurechnen".

*Hinweis: Die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und verkehrsfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, sind zu beachten.*

- 7.2 *Einfriedung*

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum dürfen eine maximale Höhe von 1,25 m über dem Straßenniveau nicht überschreiten. Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücksflächen dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m über dem Gelände nicht überschreiten. Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m in einer Breite von mind. 0,30 m zu unterbrechen.

Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Stacheldraht u. ä.) sind nicht zulässig.

Sichtschutzeinfriedungen an Terrassen bei Doppelhäusern sind bis zu einer Länge von max. 4,00 m zulässig.

- 7.3 *Entwässerung*

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt entsprechend der Bestandsituation im Mischsystem.

Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Dach und Oberflächenwässer sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Im Übrigen sind Dachflächen- und Oberflächenwasser zunächst in die private Zisterne einzuleiten. Je Grundstück für Einzelhäuser, Doppelhaushälften ist eine Zisterne mit einem Dauerstauvolumen von mind. 5,00 m<sup>3</sup> zu errichten.

Zisternen sind mittels Überlauf an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen

Die Entwässerungssatzung der Stadt Altdorf ist zu beachten.

## § 8 – Grünordnung

### 8.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen (Private Grünflächen)

Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Pro Wohnbaugrundstück für ein Einfamilienhaus und eine Doppelhaushälfte ist mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als mindestens Halbstamm zu pflanzen.

Es wird empfohlen, für Bepflanzungen vorrangig die in der Anlage 1 „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“ aufgeführten Arten zu verwenden. Bepflanzungen aller Art sind mit standortheimischen Arten durchzuführen.

Für die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt. Der Standort für die Baumpflanzung ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

Grundsätzlich sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen unzulässig. Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden.

Stein- und Kiesgärten aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.), mit Flächen größer 10 m<sup>2</sup> sind unzulässig. Ausnahme hiervon bilden notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden.

*Hinweis: Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung sind einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen mit der geplanten Lage artenspezifisch darzustellen. Rand- und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.*

### 8.2 Baumbestand

Die bestehenden Baumbestände in den Änderungsbereichen sind, soweit möglich, zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstandene Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

*Hinweis: als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:*

- *Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäumen, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.*
- *Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.*
- *Grabungsarbeiten im Wurzelbereich: Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.*
- *Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen durchgeführt werden.*

### 8.3 Sicherung des Oberbodens

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

#### 8.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Artenschutzrechtlichen Auswirkungen aus den Planungen sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und zu beachten:

- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober unzulässig.
- Außenbeleuchtungsanlagen im Planungsgebiet sind mit LED-Leuchtmitteln in den Farbtönen Kaltweiß bis Neutral-Warmweiß auszuführen, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle zu minimieren. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass diese vorrangig auf den Boden gerichtet sind.
- Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m zu unterbrechen
- Hohe Bordsteine (> 10 cm) sind alle 20 m – 25 m abzusenken, so dass sie für Kleintiere überwindbar sind
- Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.
- Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisenden Symbolen zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

### § 9 – Ver- und Entsorgungsleitungen

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und, soweit möglich, in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

## § 10 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 4 „Rasch Südhang“ in der Fassung vom xx.xx.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können bei der Stadt Altdorf, Röderstr. 10, 90518 Altdorf eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

## § 11 – Rechtskraft

Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 4 „Rasch Südhang“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von xx.xx.2022 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Frühere planungsrechtliche Festsetzungen aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 3 „Rasch Südhang“ einschließlich der erfolgten Änderungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 21.07.2022  
zuletzt geändert:

Altdorf, den.....

---

Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

---

**Stadt Altdorf**  
**Martin Tabor**  
**Erster Bürgermeister**

## Anlage 1 Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

### Pflanzliste A - Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus i.A / i.S.	Kastanie i.A / i.S.
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

### Fortsetzung Pflanzliste C

<i>Sträucher &lt; 2 m:</i>	
Berberis i.A *	Berberitze *
Cythis scoparius	Besenginster
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Spirea i.A.	Spirea i.A.
Symphoricarpos i.A. /i.S. *	Schneebeere *
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.

### Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus communis	Garten-Apfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus i.S.	Apfel i.S
Purnus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyrastra	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlsbeere
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum

### Pflanzliste D - Kletterpflanzen:

Clematis vitalba *	Waldrebe *
Clematis i.A. starkwüchsig*	Waldrebe i.A. *
Clematis alpina *	Alpen-Waldrebe *
Lonicera i.A. *	Lonicera i.A. *
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.

### Pflanzliste E - Heckenpflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche

### Pflanzliste F - Dachbegrünung:

<i>Sedum-Ansaaten:</i>	
Sedum i.A. / i.S	Fetthennen i.A / i.S
<i>Gräser:</i>	
Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel
<i>Kräuter / Stauden:</i>	
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut

### Pflanzenliste C - Sträucher:

<i>Sträucher &gt;2 m:</i>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.A.	Rosen i.A.
Salix i.A.	Weiden i.A.
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra *	Schwarzer Hollunder *
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *

### Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:

geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet".

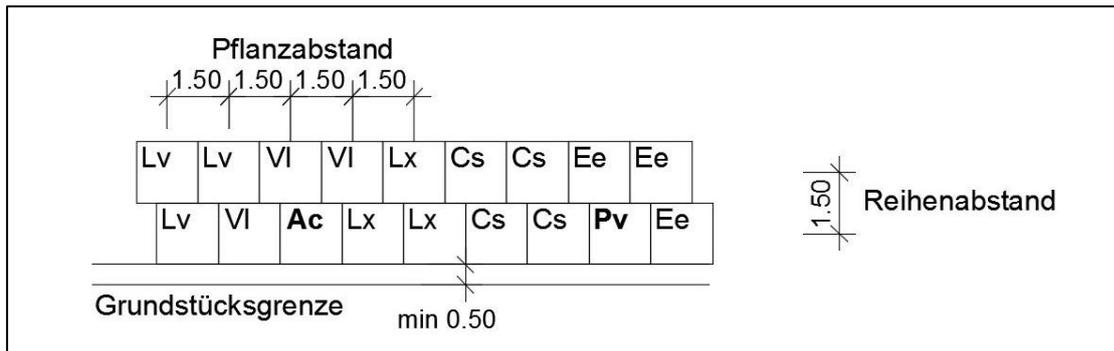
#### Hinweis:

Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten. \* Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quellen: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit, BfR, „Risiko Pflanze - Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m<sup>2</sup>, mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

**Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünung gem. Ziffer 8. der Satzung:  
 (14 m Schema)**



*Sträucher*

Cs	=	Crataegus sanguinea (Hartriegel)	4 Stück
Ee	=	Eunymus europaeus (Pfaffenhütchen)	3 Stück
Lv	=	Ligustrum vulgare (Liguster)	3 Stück
Lx	=	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	3 Stück
VI	=	Viburnum lantana (wolliger Schneeball)	3 Stück
<b>Gesamt</b>			<b>16 Stück</b>

*Bäume/Heister*

Ac	=	Acer campestre (Feldahorn)	1 Stück
Pv	=	Prunus avium (Vogelkirsche)	1 Stück
<b>Gesamt</b>			<b>2 Stück</b>

*Empfohlene Mindestpflanzgrößen:*

- Verpflanzter Strauch 60 – 100 cm
- Verpflanzter Heister 125 – 150 cm
- Pflanzabstand 1,00 – 1,50 m
- Reihenabstand 1,00 – 1,50 m



**Festsetzungen durch Planzeichen:**  
(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA1** Allgemeine Wohngebiete  
1. S. 11 § 4 BauNVO  
mit Teilflächennummerierung  
z. B. Teilbereich 1
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
- 0,5 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,5
- 0,8 max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,8
- II Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse: zwei
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze
- 4. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Umgrenzung der Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier Lärmschutz
- Bemaßung in Meter
- Nutzungsschablone:
- |  |     |     |  |
|--|-----|-----|--|
| Art der Nutzung z. B. allg. Wohngebiet, mit Teilflächennummerierung, z. B. Teilbereich 1 | WA1 | II  | Zahl der max. zul. Vollgeschosse, z. B. zwei   |
| max. zul. Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4  | 0,4 | 0,8 | max. zul. Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,8 |
|  | --  | LS  | Lärmschutz erforderlich                        |

- Hinweise durch Planzeichen**
- Verlauf Flurgrenzen
  - Höhenlinie (mit Angabe in Meter über NormalhöhenNull)
  - best. Bebauung
  - best. kartierte Biotope mit Angabe Nr. der Biotopkartierung im Umfang des Planungsgebietes
  - Flurnummer
  - Baumfallgrenze
  - best. Denkmäler im Umfang des Planungsgebietes mit Angabe der Kartierungsnummer
  - Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes

**Hinweise durch textliche Erläuterung**

**Denkmäler:**  
Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Nürnberger Land, Waldluststraße 1, 91207 Lauf a. d. Pegnitz, Tel. 09123/9500 zu verständigen.

**Altlasten:**  
Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von altlastenverdächtigen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Nürnberger Land sowie das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

**Koordinatensystem:**  
Lagesystem: UTM32, ETRS89 / GRS80 - Ellipsoid Mittelmeermeridian 9°  
Streckenverzerrung beachten  
Höhensystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Status 170)

**Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Rasch Südhang" in Altdorf Ortsteil Rasch**

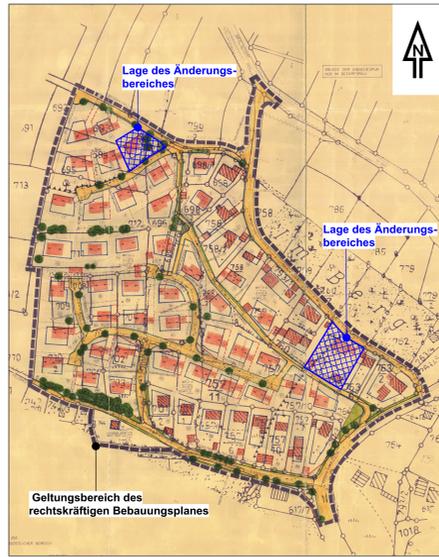
Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Rasch Südhang" mit integriertem Grünordnungsplan, in der Fassung vom ..... 2022 sind als jeweils gesondert ausgeführte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
- die Satzung

**Hinweis: Während des Verfahrens werden die textlichen Festsetzungen als gesondertes Dokument geführt. Zum Satzungsbeschluss werden diese auf dem Planblatt integriert. Sie bilden zu jedem Zeitpunkt eine rechtliche Einheit.**

**Koordinatensystem:**  
Lagesystem: UTM32, ETRS89 / GRS80 - Ellipsoid Mittelmeermeridian 9°  
Streckenverzerrung beachten  
Höhensystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Status 170)

**Umfassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4**  
Maßstab 1:2.500



**Übersichtplan mit Verortung des Änderungsbereiches**  
(photographische Abbildung - verzerrt)

**Verfahrensvermerke**  
(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

- Der Stadtrat der Stadt Altdorf hat in seiner Sitzung vom ..... 2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Rasch Südhang" beschlossen.
  - Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 2022 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.
  - Zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Rasch Südhang", in der Fassung vom ..... 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2022 bis ..... 2022 beteiligt.
  - Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Rasch Südhang", in der Fassung vom ..... 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2022 bis ..... 2022 öffentlich ausgestellt.
  - Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... 2022 durch ortsübliche Veröffentlichung amtlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.
  - Die Stadt Altdorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... 2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Rasch Südhang", einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... 2022 als Satzung beschlossen.
- Altdorf, den ..... 2022
- Martin Tabor  
Erster Bürgermeister
- Altdorf, den ..... 2022
- Martin Tabor  
Erster Bürgermeister
- Altdorf, den ..... 2022
- Martin Tabor  
Erster Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 4**  
mit integriertem Grünordnungsplan

**2. Änderung "Rasch Südhang"**  
**Stadt Altdorf**



**Übersichtslageplan M 1:25.000**

Aufgestellt: 25.07.2022

**INGENIEURBÜRO**  
**CHRISTOFORI UND PARTNER**  
Vermessung + Planung + Bauleitung  
Gewerbestr. 9, 91562 Heilsbrunn  
Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 65  
info@christofori.de

Dipl. Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

## Erläuterung zur Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: SBA/0064/2022

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 17.06.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	19.07.2022	öffentlich

### TAGESORDNUNG:

#### **Vollzug der Baugesetze; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Am Lehmburg" im Ortsteil Hagenhausen - Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**

In der Sitzung des Stadtrates vom 07.02.2022 wurde beschlossen, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmburg“ auf dem Grundstück Flur Nr. 883/26 der Gemarkung Hagenhausen im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB weiterzuführen ist und dass eine textliche Festsetzung in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes mit aufzunehmen ist, welche eine teilweise prozentuale Verpflichtung für Photovoltaikanlagen vorsieht. Auf die Sitzungsunterlagen der Sitzung wird Bezug genommen und verwiesen.

Außerdem wurde in dieser Sitzung beschlossen, bei Vorliegen des städtebaulichen Vertrages in der darauffolgenden Sitzung die Planung für den Entwurf zur Antragstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmburg“ zu billigen und die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i.V.m. § 13b BauGB zu beschließen.

Dieser städtebauliche Vertrag liegt nun vor und wird im nicht öffentlichen Teil der heutigen Sitzung zur Beratung gestellt.

Daher kann nun in dieser Sitzung der Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gefasst werden.

Die Verwaltung empfiehlt den entsprechenden Beschluss zu fassen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und beschließt die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i.V.m. 13b BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmburg“ im Ortsteil Hagenhausen.

**Festsetzungen durch Planzeichen:**  
(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA1** Allgemeine Wohngebiete i. S. d. § 4 BauNVO, mit Teilflächennummerierung z. B. Teilbereich 1

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,35 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,35 II Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse: zwei

0,6 max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,6 I + S Erdgeschoss zuzüglich Sockelgeschoss als Vollgeschoss

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baugrenze

Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig

**4. Verkehrsflächen**

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche, hier: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche, hier: zul. Einfahrtbereich mit Angabe Breite in Meter

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

best. Baum, zu erhalten

zu pflanzende Hecke ohne Ortsbestimmung

**6. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Baumfallzone

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier z.B. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone:

Art der Nutzung z. B. allg. Wohngebiet, mit Teilflächennummerierung, z. B. Teilbereich 1  
max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,35

WA1	I + S
0,35	0,6
--	EFH DH

Zahl der max. zul. Vollgeschosse, z. B. Erdgeschoss zzgl. Sockelgeschoss als Vollgeschoss  
max. zul. Geschossflächenzahl (GFZ) z. B. 0,6  
zulässige Bau-/Nutzungsform, z. B. Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig

**Hinweise durch Planzeichen**

Verlauf Flurgrenzen 883/26 Flurnummer

Höhenlinie (mit Angabe in Meter über NormalHöhenNull)

best. Bebauung

Best. kartierte Biotope mit Angabe Nr. der Biotopkartierung im Umgriff des Planungsgebietes

Bebauungsvorschlag

best. Denkmäler im Umgriff des Planungsgebietes mit Angabe der Kartierungsnummer

**Hinweise durch textliche Erläuterung**

**Denkmäler:**  
Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Nürnberger Land, Waldluststraße 1, 91207 Lauf a. d. Pegnitz, Tel. 09123/9500 zu verständigen.

**Altlasten:**  
Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von altlastenverdächtigen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Nürnberger Land sowie am Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

**Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 54 "Am Lehmberg" in Altdorf Ortsteil Hagenhausen**

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 54 mit integriertem Grünordnungsplan "Am Lehmberg", in Altdorf Ortsteil Hagenhausen, in der Fassung vom ..... 2022 sind als jeweils gesondert ausgeführte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
- die Satzung

**Hinweis: Während des Verfahrens werden die textlichen Festsetzungen als gesondertes Dokument geführt. Zum Satzungsbeschluss werden diese auf dem Planblatt integriert. Sie bilden zu jedem Zeitpunkt eine rechtliche Einheit.**

**Koordinatensystem:**

Lagesystem: UTM32, ETRS89 / GRS80 - Ellipsoid Mittelmeermeridian 9°  
Streckenverzerrung beachten  
Höhensystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Status 170)



**Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB)**

1. Der Stadtrat der Stadt Altdorf hat in seiner Sitzung vom 07.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 mit integriertem Grünordnungsplan "Am Lehmberg" in Altdorf, Ortsteil Hagenhausen beschlossen.

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnbauzwecke handelt und die festgesetzte Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB angewandt werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 2022 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.

2. Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 mit integriertem Grünordnungsplan "Am Lehmberg" in Altdorf, Ortsteil Hagenhausen in der Fassung vom ..... 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2022 bis ..... 2022 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 mit integriertem Grünordnungsplan "Am Lehmberg" in Altdorf, Ortsteil Hagenhausen in der Fassung vom ..... 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2022 bis ..... 2022 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... 2022 durch ortsübliche Veröffentlichung amtlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.

4. Die Stadt Altdorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... 2022 den Bebauungsplan Nr. 54 mit integriertem Grünordnungsplan "Am Lehmberg" in Altdorf, Ortsteil Hagenhausen einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... 2022 als Satzung beschlossen.

Altdorf, den ..... 2022  
Martin Tabor  
Erster Bürgermeister

5. ausgefertigt  
Altdorf, den ..... 2022  
Martin Tabor  
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 54 mit integriertem Grünordnungsplan "Am Lehmberg" in Altdorf, Ortsteil Hagenhausen, wurde am ..... 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 54 mit integriertem Grünordnungsplan "Am Lehmberg" in Altdorf Ortsteil Hagenhausen, mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt Altdorf, zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 54 mit integriertem Grünordnungsplan "Am Lehmberg" in Altdorf, Ortsteil Hagenhausen mit Begründung und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurden in der Begründung hingewiesen.

Altdorf, den ..... 2022  
Martin Tabor  
Erster Bürgermeister

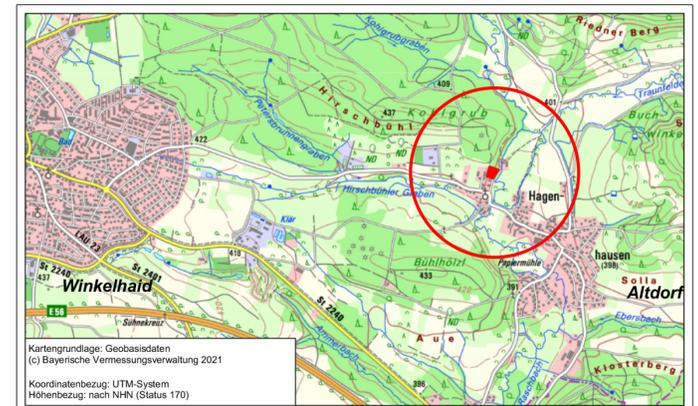
**Bebauungsplan Nr. 54**  
mit integriertem Grünordnungsplan



**"Am Lehmberg"**  
in Altdorf, Ortsteil Hagenhausen

**Stadt Altdorf**

**Landkreis Nürnberger Land**



**Übersichtslageplan M 1:25.000**

Aufgestellt: 19.07.2022

**INGENIEURBÜRO**  
**CHRISTOFORI UND PARTNER**  
Vermessung • Planung • Bauleitung

Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn  
Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 65  
info@christofori.de

Dipl. Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Lehmberg“

### Textliche Festsetzungen (werden zum späteren Zeitpunkt in das Planblatt des Bebauungsplans integriert)

#### 1. – Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Es wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:
- die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Nr. 1–5 ausnahmsweise zulässige Nutzung

#### 2. – Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Vollgeschosse.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird im allgemeinen Wohngebiet mit den im Planblatt festgelegten Geschosszahlen festgesetzt.

Entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet auf max. I +S [ein] Vollgeschosse und ein Sockelgeschoss für den Bereich WA 1 festgelegt, wobei das Sockelgeschoss ein Vollgeschoss sein darf. Im Bereich WA 2 sind max. II [zwei] Vollgeschosse zulässig.

#### 3. – Bauweise

- 3.1 Im Planblatt ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Diese bilden das Baufenster.
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.3 Pro Wohngebäude im Planungsgebiet ist die Errichtung von max. 2 Wohnungen zulässig.  
*Als Wohnung werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Bei Doppelhäusern definiert sich die max. zulässige Anzahl von Wohnungen je Doppelhaushälfte mit eigenem Flurstück.*
- 3.4 Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, so ist der Nachweis mittels eines gesonderten Freiflächenplanes zu führen. Die Belange des Nachbarschutzes sind zu beachten.
- 3.5 Eine Überschreitung der Baugrenze durch Hauseingangsüberdachungen oder Balkone ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Überschreitungen der Baugrenze in Richtung des bestehenden Landschaftsschutzgebietes (LSG-00587.01) sind unzulässig.
- 3.6 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb des festgesetzten Baufensters zulässig.
- 3.7 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb des festgesetzten Baufensters errichtet werden.
- 3.8 Gebäude innerhalb der festgesetzten Baumfallzone sind nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. statische Dimensionierung von Baukörpern auf Anprall von Bäumen, Verwendung von Betonbauweise statt Holzbauweise u.Ä.) sichergestellt ist, dass für Bewohner der betreffenden baulichen Anlagen keine Gefahren aus Anprall von Bäumen entstehen.
- 3.9 Auffüllungen des natürlichen Geländes sind bis zu einer Höhe von jeweils **max. 0,50 m** zulässig. Abgrabungen des natürlichen Geländes sind bis max. 2,50 m unter dem bestehenden natürlichen Gelände zulässig. Der Anteil des Abgrabungsbereichs darf 40 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

*Hinweis: Abgrabungsflächen für die Fundamente und Gebäude (z.B. Keller) sind keine relevanten Flächen im Sinne dieser Festsetzung. Es wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.*

#### **4. – Dachgestaltung**

4.1 Es sind Satteldächer, versetzte Satteldächer sowie Flachdächer zulässig.

Tonnendächer, Walmdächer, Zeldächer und Pultdächer sind im Planungsgebiet unzulässig. Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO finden die zuvor genannten Festsetzungen keine Anwendung.

4.2 Es sind auf mindestens 20 % der Hauptdächer der nutzbaren Dachfläche Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren (Solarpflicht). Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Dächern mit Dachneigungen < 40° dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° errichtet werden.

4.3 *Dachgauben:*

Dachgauben sind als Einzelgauben mit Satteldach, Flachdach oder Schlepptdach mit einem Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss min. 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf max. 1/3 der jeweiligen Dachfläche betragen. Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Zulässig ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z. B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.

4.4 *Dachbegrünung*

Flachdächer sind mindestens als extensives Gründach mit einer Substratschicht von mind. 8 cm „Sedumteppich“, bevorzugt unter Verwendung von Arten gemäß Pflanzliste F und ggf. Einbringung von geeigneten Leguminosen / Kräutern und Gräsern herzustellen und zu erhalten.

#### **5. – Garagen und Stellplätze**

5.1 Der Stellplatznachweis hat entsprechend der Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung der Stadt Altdorf) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 17.08.2021) zu erfolgen.

*Hinweis: Als Wohnung werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Eine Einliegerwohnung bei Einfamilienhäusern gilt als eigene Wohneinheit, wenn diese die für eine selbständige Haushaltsführung erforderlichen Nebenräume und Funktionen besitzt. Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WOFlV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln und jeweils auf volle m<sup>2</sup> nachvollziehbar auf- oder abzurunden.*

5.2 Die Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen, versickerungsfähig auszuführen (z.B. als Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).

#### **6. – Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO**

6.1 *Mülltonnen*

Die Mülltonnenstandorte sind in ausreichender Anzahl im Bauantrag nachzuweisen. Sie sind so aufzustellen, dass sie von der Straße nicht eingesehen werden können. Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für Restmüll und Wertstoffe entsprechend der jeweils gültigen Satzung zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen im Landkreis Nürnberger Land (Abfallwirtschaftssatzung) an den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. auf den dafür vorgesehenen Sammelstellen bereitzustellen bzw. ist eine Müllabholung durch einen privaten Entsorger sicherzustellen.

6.2 *Einfriedung*

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum dürfen eine maximale Höhe von 1,25 m über dem Straßenniveau nicht überschreiten. Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücksflächen dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m über dem Gelände nicht überschreiten.

Zwischen Boden und Unterkante Einfriedung (Zaun) ist ein Abstand von 15 cm, im Sinne der Durchlässigkeit für Tiere, freizuhalten. Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Stacheldraht u. ä.) sind nicht zulässig.

### 6.3 *Entwässerung*

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Dach- und Oberflächenwässer sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Im Übrigen sind Dachflächen- und Oberflächenwasser zunächst in eine private Zisterne einzuleiten.

Je Grundstück für Einzelhäuser, Doppelhaushälften ist eine Zisterne mit einem Dauerstauvolumen von mind. 5 m<sup>3</sup> zu errichten. Zisternen können mittels Überlauf an die nächste Vorflut angeschlossen werden.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Altdorf ist zu beachten.

*Hinweis: Bei Ableitung von Niederschlagswasser in die Vorflut ist ggf. eine gesondertes Wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.*

## 7. – Grünordnung und Artenschutz

### 7.1 Die im zeichnerischen Teil mit „zu erhalten“ gekennzeichneten Einzelbäume, sind zu erhalten und während der Baumaßnahme ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

*Hinweis: als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:*

- *Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.*
- *Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrtschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.*
- *Grabungsarbeiten im Wurzelbereich: Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.*
- *Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.*

### 7.2 *Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen*

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind naturnah als Grünfläche zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auch durch die Pflanzung von standortheimischen, autochthonen Bäumen und Sträuchern entsprechend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu begrünen.

Es wird empfohlen, für die Bepflanzungen vorrangig Arten aus der als Anlage beigefügten Pflanzenvorschlagliste zu verwenden.

Flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sind auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen, und Flächen < 1,5 m<sup>2</sup> und versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies.

Pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, mindestens jedoch 1 Baum pro Grundstück. Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der baurechtlichen Abnahme der Bebauung vorgenommen werden. Für die im Planblatt dargestellten Baumpflanzungen in privaten Grünflächen besteht ein Pflanzgebot. Grundsätzlich sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

*Hinweis: Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung sind einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind mit der geplanten Lage artenspezifisch darzustellen. Rand- und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.*

### 7.3 Sicherung des Oberbodens

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

*Hinweise: Die Auswahl der zu verwendenden, festgesetzten Gehölze soll sich an der Vorschlagsliste mit empfohlenen Pflanzqualitäten orientieren, solange dies nicht anders bestimmt ist. Die Pflanz- und Bodenarbeiten betreffenden DIN-Normen sind einzuhalten, insbesondere: DIN 19731, DIN 18915, DIN 18916, DIN 18917, DIN 18918 und DIN 18920.*

### 7.5 Artenschutz

Zur Vermeidung von Artenschutzrechtlichen Auswirkungen aus den Planungen sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und zu beachten:

#### **CEF-Maßnahme:**

##### 1. Schaffung von Fledermausquartieren im unmittelbaren Umfeld:

Mit einem ausreichenden Vorlauf (ca. ein Jahr) sind an geeigneten Bäumen oder Gebäulichkeiten Fledermauskästen verpflichtend anzubringen. Hierzu eignen sich an Bäumen Fledermauskästen aus Holzbeton. Aufgrund der lokalen Bedeutung des Quartiers ist eine ausreichende Anzahl zur Verfügung zu stellen, weshalb vorgeschlagen wird im Umfeld 30 Fledermauskästen anzubringen. Diese müssen an frei anfliegbaren Bäumen oder Gebäuden in Süd- bzw. Ostexposition durch einen Experten angebracht werden. Dabei ist darauf zu achten, dass Kastengruppen von mindestens 5 Stück gebildet werden. Es besteht ein Zugriff auf die nördlich angrenzenden Waldbereiche, weshalb eine Anbindung hier sinnvoll ist.

2. Die Wirksamkeit der Maßnahme ist zu überprüfen, die Kästen müssen kontrolliert und gewartet werden.

#### **Vermeidungsmaßnahmen:**

1. Zur Vermeidung von artenrechtlichen Verbotstatbeständen durch den Eingriff in Sommerquartier von Fledermäusen ist ein Abriss oder Abbau des Spaltenquartiers (Bestandsgebäude) für Fledermäuse im Bereich der Blechverschalung nur im Zeitraum zwischen Ende November und Ende Februar (Zeit mit der geringsten Wahrscheinlichkeit für einen Besatz) zulässig.

2. Vor dem Abbau des Spaltenquartiers ist dieses durch einen Experten auf aktuellen Fledermausbesatz zu überprüfen. Ein Abriss kann nur erfolgen, wenn keine Fledermäuse anzutreffen sind.

3. Außenbeleuchtungsanlagen im Planungsgebiet sind mit LED-Leuchtmitteln in den Farbtönen Kaltweiß bis Neutral-Warmweiß auszuführen, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle zu minimieren. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass diese vorrangig auf den Boden gerichtet sind.

## **8. – Versorgungsleitungen**

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und soweit möglich in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

## **9. – Grund- und Oberflächenwasser**

Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden, das dauerhafte Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten in die Kanalisation sind verboten. Eine eventuelle Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Veränderungen des natürlichen Oberflächenwasserabflusses zum Nachteil der Nachbargrundstücke sind verboten. Die Grundstückseigentümer haben sich selbst gegen Oberflächenwasserereignisse zu schützen.

# Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

## Pflanzliste A - Großkronige Bäume:

Aesculus i.A / i.S.	Kastanie i.A / i.S.
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Platanus	Platane

## Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus communis	Garten-Apfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus i.S.	Apfel i.S
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum

## Pflanzenliste C - Sträucher:

Sträucher >2 m:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.A.	Rosen i.A.
Salix i.A.	Weiden i.A.
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder *
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *

## Fortsetzung Pflanzenliste C - Sträucher:

Sträucher < 2 m:

Berberis i.A *	Berberitze *
Cytisus scoparius	Besenginster
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Rubus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Spirea i.A.	Spirea i.A.
Symphoricarpos i.A. /i.S. *	Schneebeere *
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.

## Pflanzliste D - Kletterpflanzen:

Clematis vitalba *	Waldrebe *
Clematis i.A. starkwüchsig *	Waldrebe i.A. *
Hedera helix	Efeu
Lonicera i.A. *	Lonicera i.A. *
Ribes	Johannisbeere
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.
Vitis vinifera	Wilder Wein

## Pflanzliste E - Heckenpflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche

## Pflanzliste F - Dachbegrünung:

Sedum-Ansaaten:

Sedum i.A. / i.S	Fetthennen i.A / i.S
------------------	----------------------

Gräser:

Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel

Kräuter / Stauden:

Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut

## Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:

geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet".

Hinweis:

Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten. \* Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quellen: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit, BfR, „Risiko Pflanze - Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 30.06.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	19.07.2022	öffentlich

**TAGESORDNUNG:**

**Vollzug der Baugesetze; 4. Änd. des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 "SO Freiflächen Photovoltaikanlage Rieden"- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

In der Sitzung des Stadtrates vom 28.06.2021 wurde beschlossen für das Grundstück Flur Nr. 1330 der Gemarkung Rieden die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Gebiet „Freiflächen Photovoltaikanlage Rieden“ der Stadt Altdorf einzuleiten und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung von Photovoltaikanlagen aufzustellen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.  
Auf die Sitzungsunterlagen der Sitzung vom 28.06.2021 wird verwiesen und Bezug genommen.

In der Sitzung des Stadtrates vom 20.12.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen, welche vom 25.01.2022 bis 28.02.2022 durchgeführt wurde.

In der beigefügten Zusammenstellung (siehe Anlage) sind die Stellungnahmen der Behörden/T.ö.B und der Öffentlichkeit. mit der vorgeschlagenen Abwägung und dem Beschlussvorschlag aufgeführt. Auf diese Tabelle wird Bezug genommen und verwiesen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden von folgenden Behörden und Personen Stellungnahmen für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Sondergebiet Freiflächen Photovoltaikanlage Rieden“ eingebracht.

1. Regierung von Mittelfranken, Ansbach
2. Planungsverband Region Nürnberg, Nürnberg
3. Landratsamt Nürnberger Land, Lauf
4. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
5. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Nürnberg
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth-Weißenburg, Hersbruck
8. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
9. Bundesaufsicht für Flugsicherung, Langen
10. TenneT TSO GmbH, Bayreuth
11. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
12. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Winkelhaid

13. Einwendung aus der Öffentlichkeit,

### **Beschlussvorschläge:**

#### **1. Beschluss, Regierung von Mittelfranken, Ansbach**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Sondergebiet Freiflächen Photovoltaik Rieden“

Die eingegangene Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken, Ansbach, wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hält am Entwurf zur Bauleitplanung für das Vorhaben Freiflächen Photovoltaik Rieden fest.

#### **2. Beschluss Planungsverband Region Nürnberg**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Sondergebiet Freiflächen Photovoltaik Rieden“

Die eingegangene Stellungnahme und die Hinweise des Planungsverbandes Region Nürnberg werden zur Kenntnis genommen. Die zuständige Fachbehörde wurde beteiligt, die Eingrünung wird infolge der Einwendung der unteren Naturschutzbehörde ergänzt. Die Stadt hält am Entwurf zur Bauleitplanung für das Verfahren Freiflächen Photovoltaik Rieden fest, mit der Änderung der Eingrünung.

#### **3. Beschluss Landratsamt Nürnberger Land**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Sondergebiet Freiflächen Photovoltaik Rieden“

Die eingegangene Stellungnahme und die Hinweise des Landratsamtes Nürnberger Land werden zur Kenntnis genommen.

#### **Zu Planungsrecht**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Angaben zu den Höhen der Tische ist relativ zur Bodenoberfläche einschließlich eines Ausgleichs bei kleineren Senken oder Kuppen, damit eine einheitliche Fläche der Modultische erzielt werden kann. Da die endgültige Lage der Modultische noch nicht feststeht, wird sinnvollerweise an den Höhenangaben relativ zur Geländeoberkante festgehalten. Die redaktionellen Hinweise werden zum Entwurf berücksichtigt.

#### **Zu Naturschutz**

Die Hinweise der UNB zur kuppenartigen Erhöhung sind unter dem Aspekt zu betrachten, dass in den zitierten "Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB)" exponierte Kuppenlagen mit Fernwirkung gemeint sind. Das ist für das vorliegende Bauvorhaben nicht der Fall, diese lässt sich durch Eingrünungsmaßnahmen einbinden, insofern ist die Fläche geeignet.

Der Hinweis der UNB, die Einbindung durch eine Hecke in östlicher Richtung zu verbessern, wird berücksichtigt.

Die Mindestbreite der Ausgleichsflächen beträgt 5 m

Die Hinweise zu den Bauhöhen werden zur Kenntnis genommen. Die Masten und Nebenanlagen (für Speicher und Trafo) sind bei der PV Anlage untergeordnet (siehe Begründung Kap. 5), die visuell relevante Höhe sind die Modultische die auf 3,5 m beschränkt sind.

Die Hinweise zum Abstand der Zaununterkante zur Geländeoberkante von 15 cm wird in der Festsetzung C.3 berücksichtigt.

Eine saP wurde erstellt, im Ergebnis der saP sind Feldvögel mit dem Vorkommen von 5

Feldlerchenrevieren vom Vorhaben betroffen, die auf den externen Ausgleichsflächen Fl.Nr. 1429 und Teilfläche der Fl.Nr. 1425 ausgeglichen werden. Diese Ausgleichsflächen werden nach den Artansprüchen der Feldlerche gestaltet und für die Zeitdauer der Photovoltaikanlage erhalten. Die Begründung wird angepasst.

Die Stadt Altdorf b. Nürnberg stellt die Stellungnahme der UNB ausdrücklich in die Abwägung mit ein, durch Ergänzung der Eingrünungsmaßnahmen und Maßnahmen des Artenschutzes wird diese berücksichtigt. Neben dem Landschaftsbild und dem Artenschutz sind auch die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die Klimaerwärmung ist zur Deckung unseres Energiebedarfes eine Umstellung der Energieproduktion auf erneuerbare Energien überlebenswichtig. Auswirkungen der Klimaerwärmung wurden in den letzten Jahren immer deutlicher (Brände in Australien, Russland, Kalifornien, fehlende Wassermengen zur Bewässerung, z. B. in diesem Jahr in Norditalien am Po, Hitzewellen z.B. in diesem Jahr in Frankreich, Spanien und Indien), die fatale Abhängigkeit von Energie aus zweifelhafter Herkunft schränken politische Handlungsspielräume massiv ein. Vor diesem Hintergrund ist der zügige Ausbau der erneuerbaren Energien eine Frage der öffentlichen Sicherheit, der ökologischen Vernunft und auch der ökonomischen Zukunftsfähigkeit.

#### Zu Bodenschutz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird angepasst.

#### Zu Wasserrecht

Zu 1 Der Hinweis der Wasserrechtsabteilung des Landratsamtes wird berücksichtigt, unter E ) Hinweise wird ergänzt, dass der Vorhabensträger die verwendeten Transformatoren mit der Wasserrechtsabteilung des Landratsamtes abstimmt.

Zu 2 Der Hinweis der Wasserrechtsabteilung des Landratsamtes wird berücksichtigt, unter E ) Hinweise wird ergänzt, dass die Anlagenverordnung - AwSV), die Technische Regel wassergefährdender Stoffe (TRwS), die allgemein anerkannten Regeln der Technik) sowie die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten sind.

Zu 3) Grundstücksentwässerungsanlagen sind nicht vorgesehen, die Niederschläge werden über der gesamten Fläche versickert.

Zu 4 und 5) Eine Einleitung von Oberflächenwasser ist nicht vorgesehen siehe Festsetzung B 4.6

Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), ist damit und aufgrund der Art des Vorhabens berücksichtigt.

#### Zu Tiefbauamt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, es werden nur bestehende landwirtschaftliche Wege abzweigend von der Kreisstraße LAU 5 genutzt.

Die Stadt hält am Entwurf zur Bauleitplanung für das Vorhaben Freiflächen Photovoltaik Rieden fest mit den Änderungen:

- Eingrünung in östlicher Richtung
- Externe Ausgleichsfläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich
- Abstand Zaununterkante zur Geländeoberkante
- Ergänzung der Hinweise zum Wasserrecht
- Anpassung der Begründung

#### **4. Beschluss Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Sondergebiet Freiflächen Photovoltaik Rieden“

Die eingegangene Stellungnahme und die Hinweise des Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege wird unter E 2 berücksichtigt:  
„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“  
Die Stadt hält am Entwurf zur Bauleitplanung für das Vorhaben Freiflächen Photovoltaik Rieden mit den Änderungen unter E 2 fest.

#### **5. Beschluss Bayerisches Landesamt für Umwelt**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Sondergebiet Freiflächen Photovoltaik Rieden“

Die eingegangene Stellungnahme und die Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Umwelt werden zur Kenntnis genommen.  
Die Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde, sowie das WWA wurden beteiligt.  
Die Stadt hält am Entwurf zur Bauleitplanung für das Vorhaben Freiflächen Photovoltaik Rieden fest.

#### **6. Beschluss Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Sondergebiet Freiflächen Photovoltaik Rieden“

Die eingegangene Stellungnahme und die Hinweise des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung werden zur Kenntnis genommen.  
Die Pläne werden auf der Webseite der Stadt veröffentlicht. Die Stadt hält am Entwurf zur Bauleitplanung für das Vorhaben Freiflächen Photovoltaik Rieden fest.

#### **7. Beschluss Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Sondergebiet Freiflächen Photovoltaik Rieden“

Die eingegangene Stellungnahme und die Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten werden zur Kenntnis genommen.  
Die Stadt hält am Entwurf zur Bauleitplanung für das Vorhaben Freiflächen Photovoltaik Rieden fest.

#### **8. Beschluss Wasserwirtschaftsamt Nürnberg**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Sondergebiet Freiflächen Photovoltaik Rieden“

Die eingegangene Stellungnahme und die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausführung berücksichtigt.

Die Begrünung und Pflege des Sondergebiets sind in den Festsetzungen bereits berücksichtigt. Die Modultische werden nach Süden ausgerichtet. Eine gleichmäßige, breitflächige Versickerung entlang der Tischunterkanten kann aufgrund unterschiedlicher Hangneigungen nicht für die gesamte Sondergebietsfläche garantiert werden. Auf eine entsprechende Festsetzung wird daher verzichtet.  
Die Stadt hält am Entwurf zur Bauleitplanung für das Vorhaben Freiflächen Photovoltaik Rieden

fest.

### **9. Beschluss Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Sondergebiet Freiflächen Photovoltaik Rieden“

Die eingegangene Stellungnahme und die Hinweise des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung werden dankend zur Kenntnis genommen. Die Stadt hält am Entwurf zur Bauleitplanung für das Vorhaben Freiflächen Photovoltaik Rieden fest.

### **10. Beschluss TenneT TSO GmbH**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Sondergebiet Freiflächen Photovoltaik Rieden“.

Die eingegangene Stellungnahme und die Hinweise der TenneT TSO GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt hält am Entwurf zur Bauleitplanung für das Vorhaben Freiflächen Photovoltaik Rieden fest.

### **11. Beschluss Deutsche Telekom Technik GmbH**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Sondergebiet Freiflächen Photovoltaik Rieden“.

Die eingegangene Stellungnahme und die Hinweise der Deutschen Telekom Technik werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt hält am Entwurf zur Bauleitplanung für das Vorhaben Freiflächen Photovoltaik Rieden fest.

### **12. Beschluss Bund Naturschutz in Bayern e.V.**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Sondergebiet Freiflächen Photovoltaik Rieden“.

Die eingegangene Stellungnahme und die Hinweise des Bund Naturschutz in Bayern e.V. werden zur Kenntnis genommen.

Damit keine weiteren artenschutzrechtlichen Belange im östlichen Bereich entstehen (Kulissenwirkung gegenüber Feldlerche) wird an der Planung festgehalten. Da für die Feldlerche ein externer Ausgleich mit einem Umfang von insgesamt knapp 4,0 ha nach den Artansprüchen der Feldlerche angelegt wird, wird der bisherige Blühstreifen als extensives Grünland festgesetzt, der Bereich liegt außerhalb des Zaunes und ist daher insgesamt für Tier- und Pflanzenarten günstiger als Grünlandflächen innerhalb des Zaunes. Da die Pflege zwischen den Modulreihen schon durch die Modultische erschwert ist wird auf weitere Hindernisse wie die Kleinstrukturen verzichtet.

Die Hinweise zum Wolfsschutz werden dankend zur Kenntnis genommen.

Die Stadt hält am Entwurf zur Bauleitplanung für das Vorhaben Freiflächen Photovoltaik Rieden fest, mit der Änderung, dass die Blühstreifen als extensives Grünland genutzt werden.

### **13. Beschluss Bürgerstellungnahme 1**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Sondergebiet Freiflächen Photovoltaik Rieden“.

Die eingegangene Stellungnahme des Bürgers 1 wird zur Kenntnis genommen.  
Der Zaun ist nur innerhalb des Sondergebiets (Baufläche = orange Fläche) zulässig (siehe B 3.1). Zwischen Zaun und den landwirtschaftlichen Flächen liegen Ausgleichsflächen mit einer Mindestbreite von 5,0m, im Falle des Flurstücks Fl. Nr. 1332 von mindestens 22,8m.  
Die Stadt hält am Entwurf zur Bauleitplanung für das Vorhaben Freiflächen Photovoltaik Rieden fest.

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 30.06.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	19.07.2022	öffentlich

**TAGESORDNUNG:****Vollzug der Baugesetze; 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf - Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**

In der Sitzung des Stadtrates vom 28.06.2021 wurde beschlossen für das Grundstück Flur Nr. 1330 der Gemarkung Rieden ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan der Stadt Altdorf einzuleiten. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Auf die Sitzungsunterlagen der Sitzung vom 28.06.2021 wird verwiesen und Bezug genommen.

In der Sitzung des Stadtrates vom 20.12.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen, welche vom 25.01.2022 bis 28.02.2022 durchgeführt wurde.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung ist nun als nächster Verfahrensschritt die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

In Bezug auf die Planungen aus der frühzeitigen Beteiligung haben sich keine Änderungen ergeben.

Die Verwaltung schlägt vor, einen entsprechenden Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belang nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB zu fassen

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und beschließt für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf für das Gebiet „Freiflächen Photovoltaikanlage Rieden“ die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB.

# STADT ALTDORF

4. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

BESTAND WIRKSAMER FNP M 1:5.000

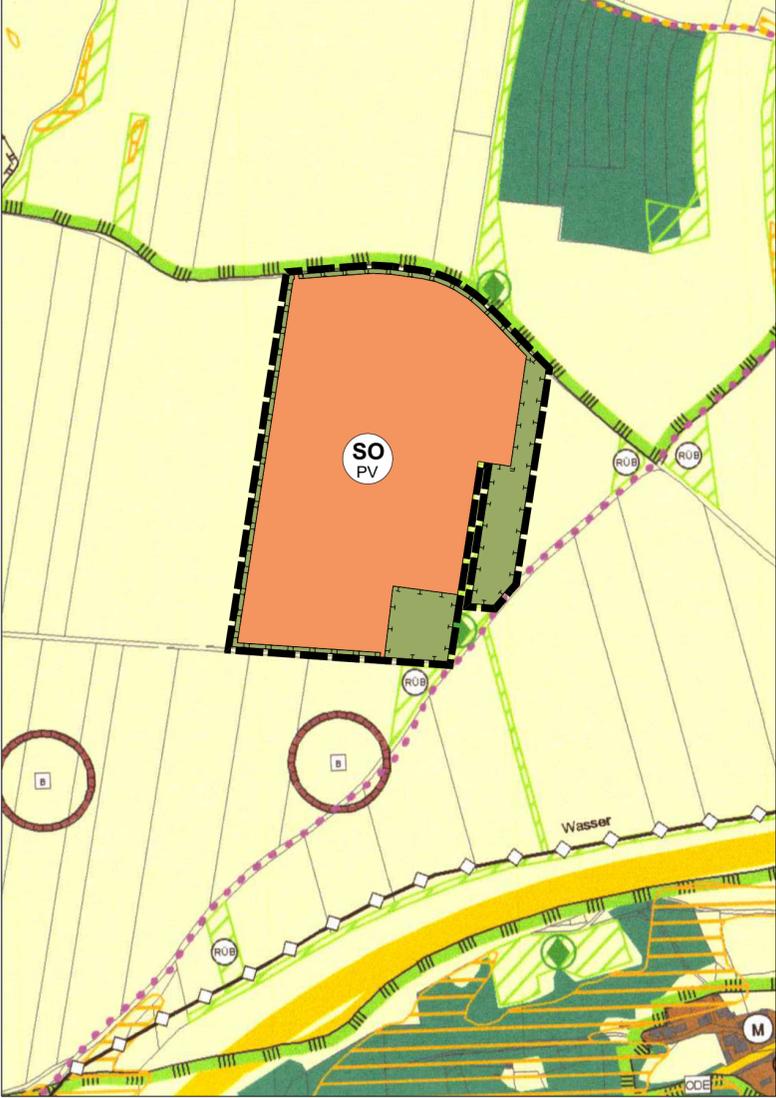


Kartengrundlage: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Digitalisierte Fassung)

# STADT ALTDORF

4. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

PLANUNG ÄNDERUNGSBEREICH M 1:5.000



Kartengrundlage: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Digitalisierte Fassung)

# STADT ALTDORF

4. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

**LEGENDE**

**Bestand (Auszug)**

- Flächen für die Landwirtschaft

**Planung**

- Grenze Änderungsbereich
- SO PV Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaik
- Räume für potenzielle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung

# STADT ALTDORF

4. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 24.09.2021 hat in der Zeit vom 25.01.2022 bis 28.02.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom 25.01.2022 bis 28.02.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 19.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 19.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... festgestellt.  
(Siegel) Stadt Altdorf, den .....  
.....  
Martin Tabor  
Erster Bürgermeister
- Das Landratsamt Nürnberger Land hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.  
(Siegel Genehmigungsbehörde)
- Ausgefertigt  
(Siegel) Stadt Altdorf, den .....  
.....  
Martin Tabor  
Erster Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Änderung des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
(Siegel) Stadt Altdorf, den .....  
.....  
Martin Tabor  
Erster Bürgermeister

# STADT ALTDORF

4. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

**Entwurf**

**Stand:** 19.07.2021

**Maßstab:** 1 : 5.000

**Bearbeiter:** mw/ao

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
 90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 30.06.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	19.07.2022	öffentlich

**TAGESORDNUNG:**

**Vollzug der Baugesetze; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 "Freiflächen Photovoltaikanlage Rieden" - Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**

In der Sitzung des Stadtrates vom 28.06.2021 wurde beschlossen für das Grundstück Flur Nr. 1330 der Gemarkung Rieden einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung von Photovoltaikanlagen aufzustellen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Auf die Sitzungsunterlagen der Sitzung vom 28.06.2021 wird verwiesen und Bezug genommen.

In der Sitzung des Stadtrates vom 20.12.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen, welche vom 25.01.2022 bis 28.02.2022 durchgeführt wurde.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung ist nun als nächster Verfahrensschritt die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

In Bezug auf die Planung haben sich nur die im vorherigen Tagesordnungspunkt erwähnten redaktionellen Änderungen ergeben.

Die Verwaltung schlägt vor, einen entsprechenden Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belang nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB zu fassen

**Beschlussvorschlag**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und beschließt für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Sondergebiet Freiflächen Photovoltaikanlage Rieden“ die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB

**B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO****1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 Sondergebiet Photovoltaik Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie.
- 1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 (§ 19 BauNVO)  
Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion einschließlich Nebenanlagen zu berücksichtigen.  
Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist hierbei auf 200 qm begrenzt.
- 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,5 m. Bei Nebenanlagen sind Höhen bis 5,0m zulässig. Für die Überwachung der Anlage sind Masten (Kamera, Antenne, o.ä.) mit max. 8,00m zulässig.  
Gemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Bestimmung C.4).

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß der Bestimmung C.3 sind innerhalb der Baufläche auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

**4. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)

- 4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen  
Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämungsmaßnahmen i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatschG nicht erfüllt werden.
- 4.2 Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen  
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 18.242 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
- Maßnahme 1  
Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres.
  - Maßnahme 2  
Anlage von Heckenstrukturen durch die Pflanzung von Sträuchern (zweireihig).
  - Maßnahme 3  
Anlage und Entwicklung einer vielfältigen, naturnahen Gehölzstruktur aus Heckenabschnitten, kleineren Strauchgruppen und Einzelsträuchern; Verwendung standortgerechter Straucharten gemäß Artenliste.

- Maßnahme 4  
Schaffung von Kleinstrukturen für Insekten (Totholzhaufen, -meiler / Wurzelstöcke, „Insektenhotel“, Haufen mit sandigem Rohboden). Insgesamt sind 7 Strukturen herzustellen. Steinhaufen und sandige Rohbodenstellen müssen einen Durchmesser von mind. 3 m haben, die Körnung der Steine liegt zwischen 5cm bis 40 cm. Die Haufen sind alle drei Jahre im September fachgerecht freizustellen. Die Totholzstellen müssen einer Mindestgröße von 6 qm pro Haufen aufweisen
- Maßnahme 5  
Anlage und Entwicklung von Extensivgrünland magerer, trockener Standorte durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung oder im Heudruschverfahren mit anschließender extensiver Pflege (Schafbeweidung oder alternativ zweimalige Mahd ab Mitte Juli und ab Anfang September mit Mahdgutabfuhr).

Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:

- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig, mit Ausnahme der Querung unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Wuchsgebiet 5.2 (Fränkische und schwäbische Alb), aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
- Durch Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
- Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise „Auf den Stocksetzen“ bei Hecken, fachgerechter Einzelsträucherschnitt).
- Die Regiosaatgutmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ entstammen.
- Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen.
- Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Artenliste Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Hartriegel</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Salweide</i>

- 4.3 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die Flurstücke mit Fl.Nr. 1425 im Ganzen (Fläche 39.686,3 qm) und Fl.Nr. 1429 (TF: 13.065,8 qm) jeweils Gemarkung Rieden als externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

Die Maßnahmen sind gleichzeitig vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffszeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist.

Folgende Maßnahmen sind zur Entwicklung und Erhaltung des Lebensraumes für Feldlerchen auf der Fläche umzusetzen:

- Ansaat mit autochthoner, für die Lebensraumsprüche der Feldlerche geeigneter blütenreicher Saatgutmischung (nicht zu hochwüchsig) alternativ Selbstbegrünung, die Mindestfläche der Blühstreifen darf 2,5 ha nicht unterschreiten.
- Herstellung der Funktionsfähigkeit der Blühstreifen durch jährliche Pflege mit Pflegeschnitt im Frühjahr vor Brutbeginn bis Anfang März, Kein Mulchen
- bei Bedarf nach mehreren Jahren Nachsaat, bzw. Umbruch mit erneuter Ansaat im Herbst, alternativ Selbstbegrünung.
- keine Düngung bzw. Verwendung von Pflanzenschutzmitteln auf den Blühstreifen
- landwirtschaftliche Nutzung durch streifenweise Bewirtschaftung mit Feldfrüchten bis 1,5m Höhe (z. B. Getreide, Luzerne, Hackfrüchte), hohe Feldfrüchte wie Mais oder Sonnenblumen sind ausgeschlossen.
- eine Rotation der Blühstreifen und landwirtschaftliche Bewirtschaftungsstreifen ist zulässig, die Mindestfläche für die Blühstreifen von 2,5 ha darf dabei nicht unterschritten werden.

- 4.4 Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes

- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche des Sondergebietes sind durch Einbringen einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte oder im Heudruschverfahren oder durch Sukzession und anschließende Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.

- Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
- Die Flächen sind anschließend durch extensive Schafbeweidung zu pflegen, eine ein- bis zweimalige Pflegemahd pro Jahr im zeitigen Frühjahr, bzw. im Herbst zur Erhaltung und Entwicklung der Weideflächen ist zulässig. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Alternativ ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) zulässig.
- Innerhalb des Sondergebiets sind Unterstände für Weidetiere und Bienenkästen zulässig.

#### 4.5 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz

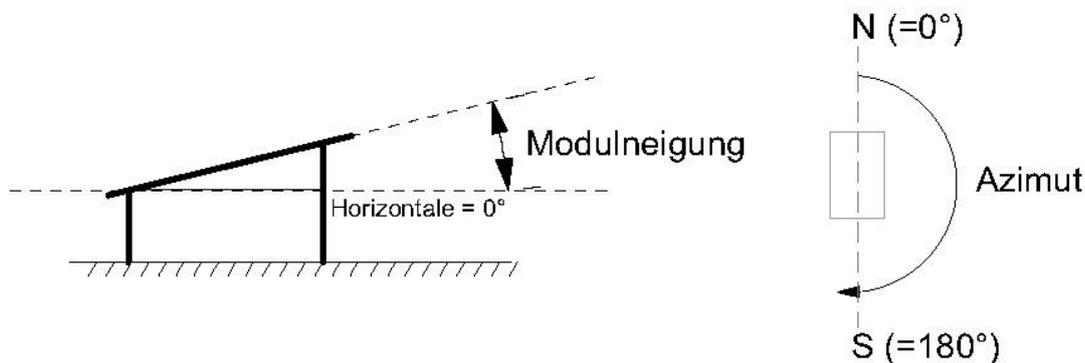
- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
- Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
- Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig.
- Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
- Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.

### C. Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

#### 1. Gestaltung / Anordnung der Modultische

Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 15 und 25° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 155° - 205° zulässig (siehe folgende Schemaskizze). Die Modultische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von im Mittel 3,0 m zwischen den Reihen zu errichten.

Schemaskizzen



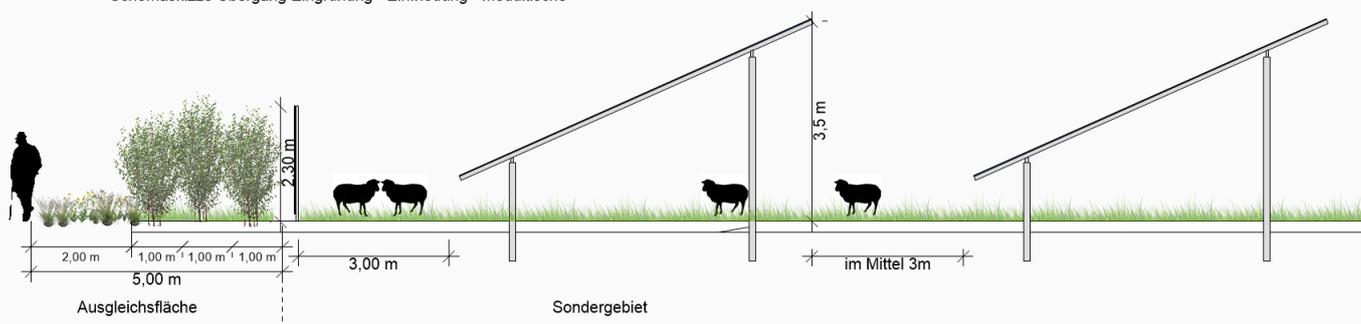
#### 2. Gestaltung von Gebäuden

Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen sind ausschließlich in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.

#### 3. Einfriedungen

Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,3 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass zwischen Gelände und Zaununterkante im Mittel 15 cm Abstand als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig.

Schemaskizze Übergang Eingrünung - Einfriedung - Modultische



4. Höhenentwicklung und Gestaltung  
Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
5. Werbe-/ Informationstafeln und Beleuchtung  
Werbe-/ Informationstafeln sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 4 m<sup>2</sup> zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

#### **D. Allgemeine Vorschriften**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens- und Erschließungsplan identisch.

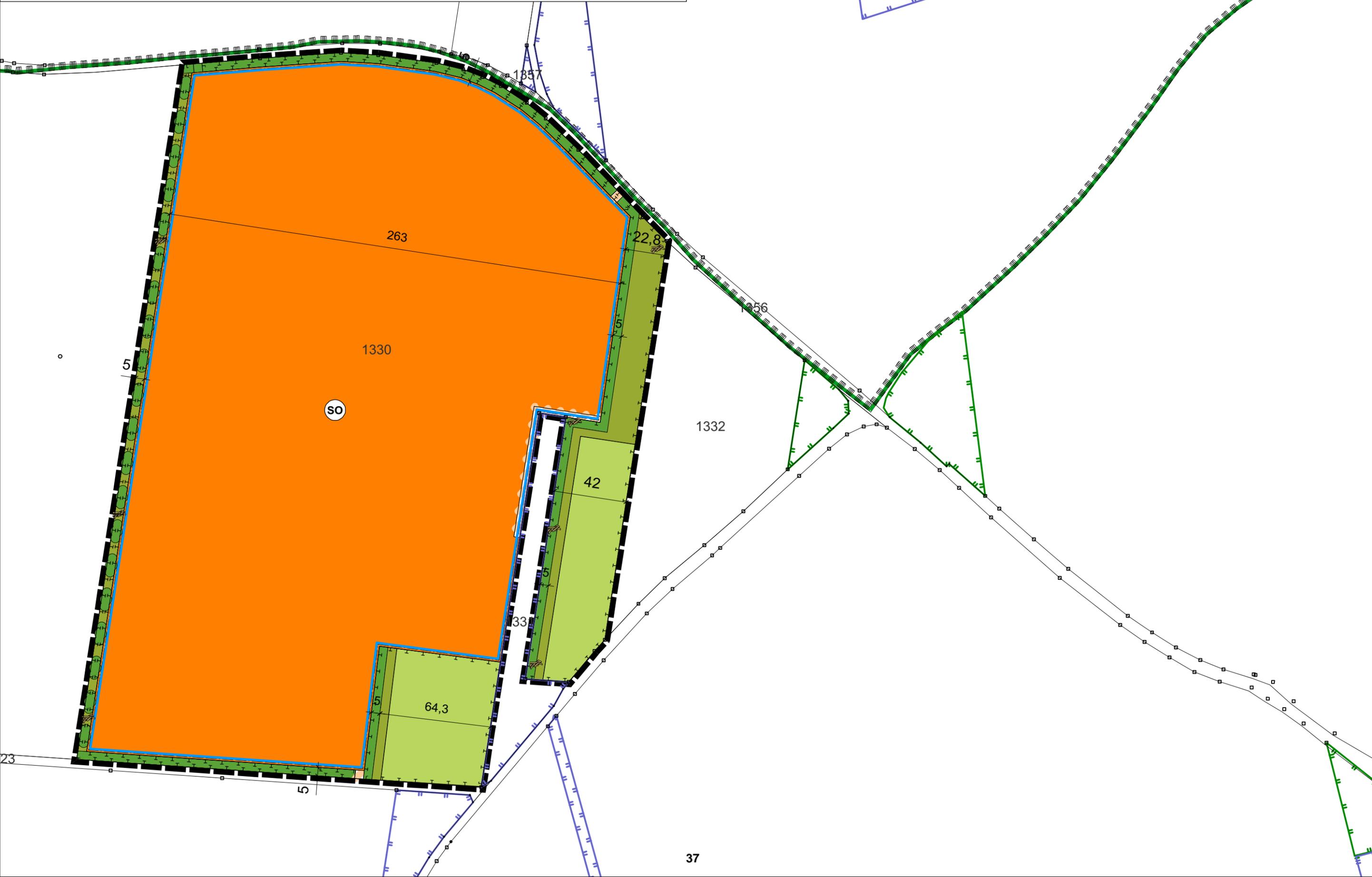
#### **E. Hinweise**

1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten:
  - Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
  - Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze
2. Denkmalpflege  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
3. Bodenschutz  
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Ausubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
4. Rückbauverpflichtung  
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt.
5. Duldung landwirtschaftlicher Immissionen  
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.
6. Gehölzschutz und Ausgleichsflächen  
Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen sowie die Ausgleichsflächen nicht geschädigt werden.
7. Gewässerschutz  
Die Errichtung von Transformatoren ist mit dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz abzustimmen.  
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV), die Technische Regel wassergefährdender Stoffe (TRwS), die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten.

**PRÄAMBEL**

Die Stadt Altdorf erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**TOP Ö 8**



Federführung: Stadtbauamt	Datum: 07.07.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	19.07.2022	öffentlich

**TAGESORDNUNG:**

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Feuerweg" von Gewerbe zu Wohnen im Umfang des Grundstückes Flur Nr. 1380/2; Gem. Altdorf; Pfaffentalstr./Feuerweg;**

---

Seitens des Grundstückseigentümers ging ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück Flur NR. 1380/2 (Ecke Pfaffentalstr./Feuerweg) ein. Der Eigentümer beantragt, den Bebauungsplan von derzeit Gewerbe hin zu einer Wohnbebauung (Art der Nutzung) zu ändern.

Derzeit ist auf dem Grundstück im Bebauungsplan Nr. 20 „Am Feuerweg“ eine dichte Gewerbebebauung mit großzügigen Baugrenzen, einer GRZ 0.8 und GFZ 2.0 bei Sattel- oder Flachdachbauweise und drei Vollgeschossen zulässig.

Der Eigentümer möchte mit dem Antrag die grundsätzliche Bereitschaft zur Änderung abklären, ohne dass bereits eine inhaltliche Festlegung der Art der Wohnbebauung vorliegt.

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich vorliegend um eine reine Ermessensentscheidung des Stadtrats im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit. Dies bedeutet, dass hier kein Anspruch auf eine Änderung einerseits, aber auch keine Ausschlussgründe andererseits bestehen. Insofern wird auf eine Beschlussempfehlung verzichtet, um die freie Ermessensentscheidung des Gremiums nicht zu beschneiden.

Die Änderung ist grundsätzlich zulässig. Die Schaffung von Wohnraum im bereits bebauten Bereich ist grds. zu begrüßen. Im Falle einer positiven Entscheidung sind vorliegend primär der Schall- und Immissionsschutz sowie die Zufahrts- und Entwässerungssituation angemessen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Gutachten sind sowohl die umliegenden Gewerbebetriebe nicht einzuschränken und gleichzeitig die neue Wohnbebauung angemessen zu schützen. Durch den Verkehr und das Aus- und Einfahren darf die bereits angespannte Kreuzungssituation nicht weiter verschlechtert werden.

Ebenso ist aus Sicht der Verwaltung im Falle der Zustimmung aus Gründen der Gleichbehandlung zu beschließen, dass die Kosten des Verfahrens zu tragen sind und eine Bauverpflichtung zu vereinbaren ist. Ebenso wäre die Planung eng mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

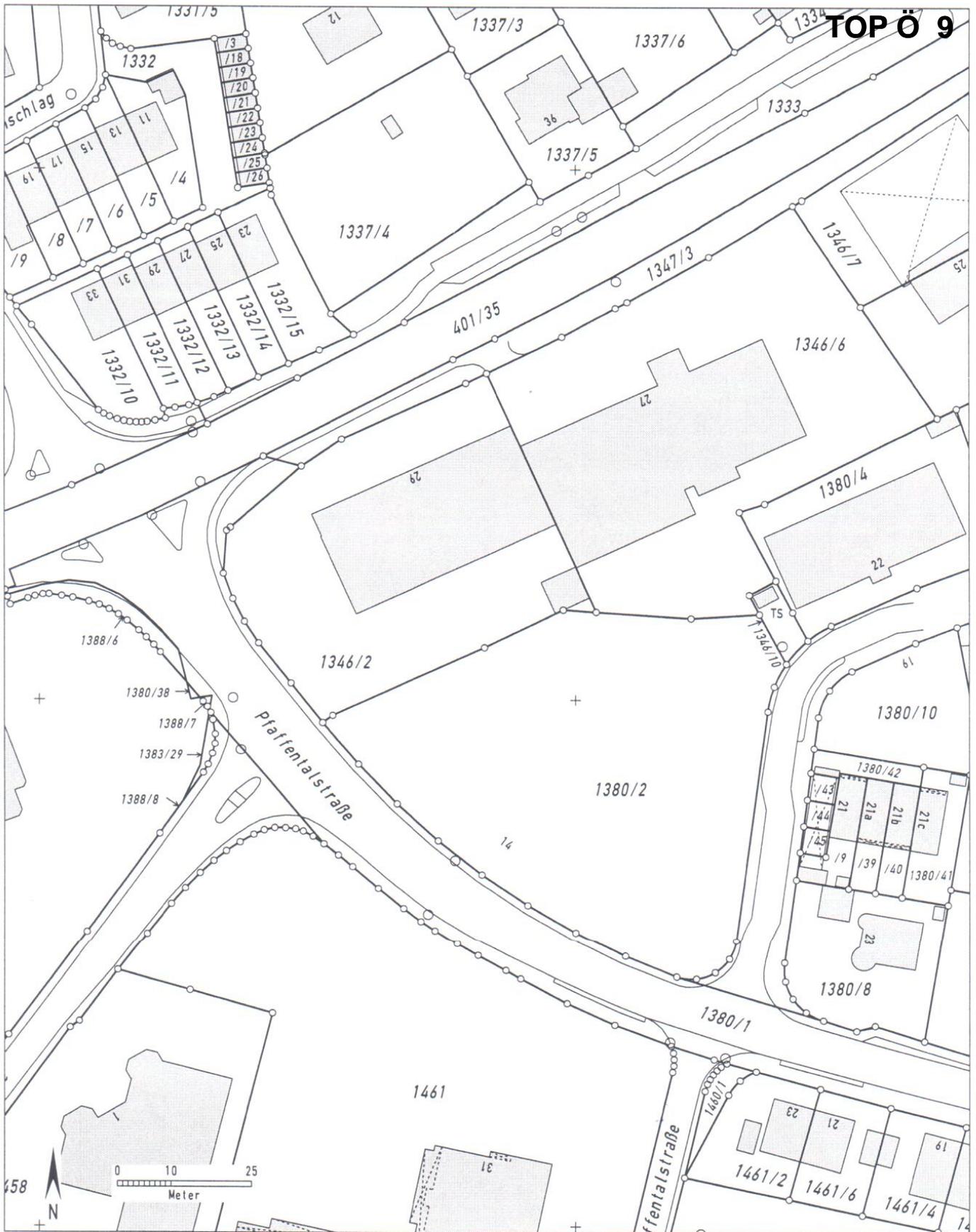
Beschlussvorschläge:

**Beschlussvariante 1 (Zustimmung)**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und stimmt der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Feuerweg“ von Gewerbe zu Wohnen für das Grundstück Flur NR. 1380/2; Gem. Altdorf grundsätzlich zu. Mit den Bauherren ist vor Aufnahme der Planung ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, der u.a. die Beauftragung eines geeigneten Planungsbüros, die Übernahme aller Planungs- und Baukosten, die notwendigen Fachgutachten sowie eine Bauverpflichtung (3 Jahre ab Rechtskraft) zum Inhalt hat. Die Planungen sind mit dem Stadtbauamt eng abzustimmen.

**Beschlussvariante 2 (Ablehnung)**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und lehnt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Feuerweg“ von Gewerbe zu Wohnen für das Grundstück Flur NR. 1380/2; Gem. Altdorf ab.

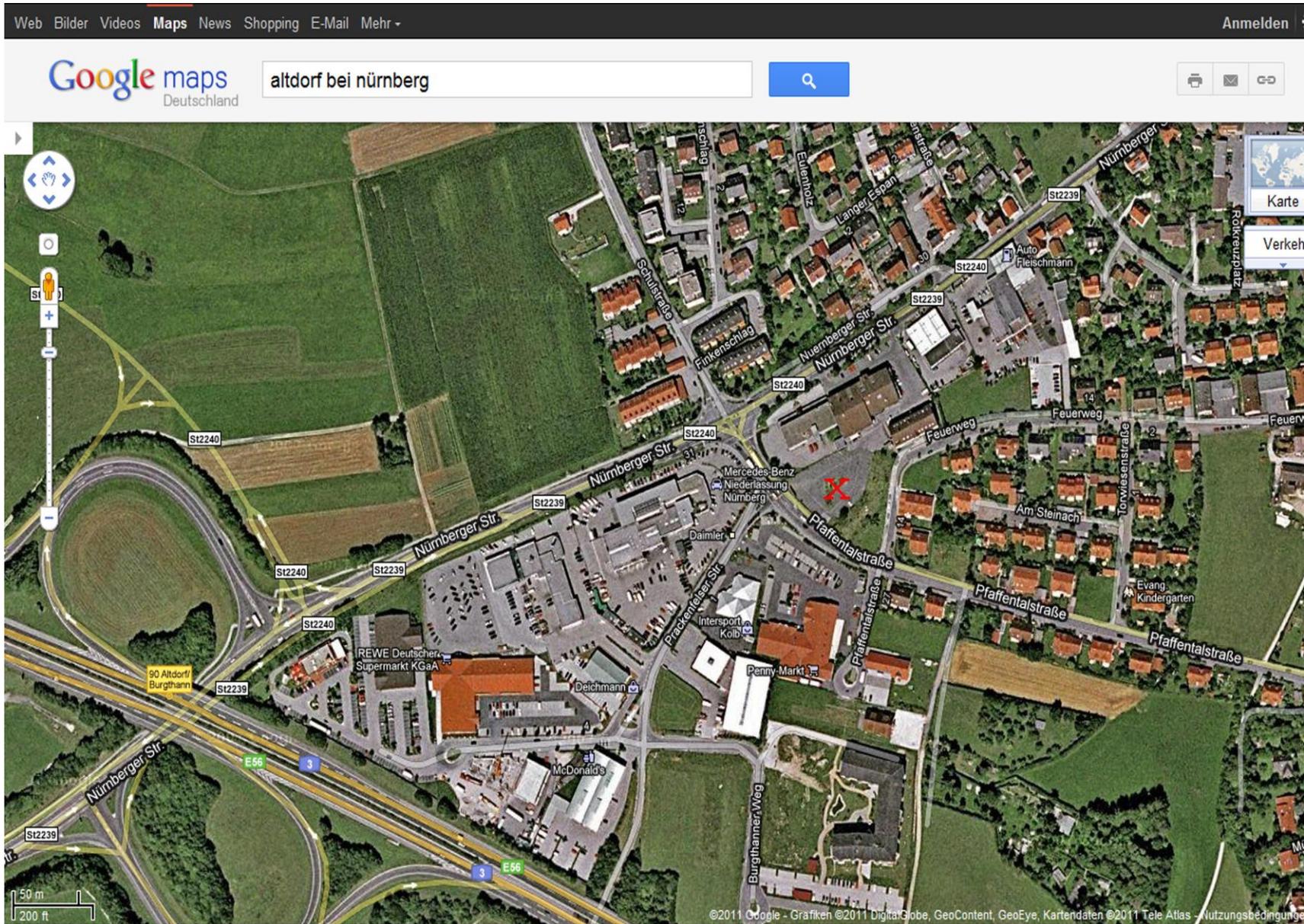


**Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Maßstab 1:1000, zur Bauvorlage nach §7 Abs.1 der Bauvorlagenverordnung.**  
 Gemarkung: Altdorf b.Nürnberg, Flurstück: 1380/2  
 Vermessungsamt Nürnberg, 17.10.2011  
 Geschäftszeichen: AL 1380/2 sh

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein,  
 die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.  
 Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



*[Handwritten signature]*  
 Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle





Federführung: Stadtbauamt	Datum: 29.06.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	19.07.2022	öffentlich

**TAGESORDNUNG:****Widmungen im Gewerbepark an der A 3**

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 28.06.2021 beschlossen, die Erschließungsstraße im Gewerbepark an der A 3 als „An der Westtangente“ zu benennen. Nachdem die Erschließungsarbeiten kurz vor dem Abschluss stehen, soll die Straße voraussichtlich noch im Juli für den Verkehr freigegeben werden. Deshalb sind nun auch zeitnah die erforderlichen Widmungen zu beschließen.

Im Zuge der Erschließung dieses Gewerbegebiets wurden zum einen 4 öffentliche Feld- und Waldwege überplant und sind in der Natur nicht mehr vorhanden. Diese 4 Wege (siehe Anlage 1) haben damit jegliche Verkehrsbedeutung verloren und können eingezogen werden. Auch die Absicht der Einziehung ist öffentlich bekanntzumachen und 3 Monate zur Einsicht auszulegen

Zum anderen sind die in diesem Gewerbegebiet neu entstandenen Straßen (siehe Anlage 2) entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung neu zu widmen. Es handelt sich hierbei um die Ortsstraße „An der Westtangente“ (rot markiert), die beschränkt-öffentlichen Wege, jeweils eine Geh- und Radwegverbindung zur Schulstraße (gelb markiert) und zur Nürnberger Straße (grün markiert), sowie um einen Feld- und Wirtschaftsweg für das Regenrückhaltebecken (blau markiert) der in den bestehenden öffentlichen Feld- und Waldweg „Feldweg bei der Fallmeisterei“ Bestandsverzeichnis-Nr. 40 einmündet.

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und beschließt:

Aufgrund des Art. 6 BayStrWG werden die nachstehenden Straßen und Wege mit sofortiger Wirkung entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung zur Ortsstraßen, zu beschränkt-öffentlichen Wegen und zum öffentlichen Feld- und Wirtschaftsweg gewidmet. Für die öffentlichen Feld- und Waldwege, welche im Zuge der Erschließung des Gewerbeparks an der A 3 überplant wurden und damit ihre Verkehrsbedeutung verloren haben, wird die Absicht der Einziehung beschlossen.

**Einziehung**

1. Der öffentliche Feld- und Waldweg „Im langen Eschbach“, Flur-Nrn. 1207/4, 1315, 1316/2 Gemarkung Altdorf, BV-Nr. 47 ist nicht mehr vorhanden. Der Weg hat damit seine Verkehrs-bedeutung verloren und kann eingezogen werden.
2. Der öffentliche Feld- und Waldweg „Kronäckerweg“, Flur-Nr. 1217/2 Gemarkung Altdorf, BV-Nr. 166 ist ebenfalls nicht mehr vorhanden. Er hat damit seine Verkehrsbedeutung verloren und kann eingezogen werden.
3. Der öffentliche Feld- und Waldweg „Kronäckerweiherweg“, Flur-Nr. 1213, 1213/21 Gemarkung Altdorf, BV-Nr. 49 ist in der Natur nicht mehr vorhanden. Er hat jegliche Verkehrsbedeutung verloren und kann eingezogen werden.
4. Der öffentliche Feld- und Waldweg „Kronäckerweiherweg“, Flur-Nr. 1210, Gemarkung Altdorf, BV-Nr. 48 ist ebenfalls nicht mehr vorhanden. Damit hat er seine Verkehrsbedeutung verloren und kann eingezogen werden.

Die Absicht der Einziehung dieser Wege ist öffentlich bekanntzumachen und 3 Monate zur Einsicht auszulegen.

## Widmungen

### **1. Ortstraße „An der Westtangente“, teilweise als Ringstraße, Flurnummer 1213/25, Gemarkung Altdorf**

Anfangspunkt: Abzweigung von der Staatsstraße 2240 zwischen den Flur-Nrn. 1218/2 und 1221/2, Gemarkung Altdorf

Endpunkt: Ende der Ringstraße an der nordwestlichen Ecke von Flur-Nr. 1217/4, Gemarkung Altdorf

Länge: 0,658 km

Träger der Straßenbaulast: Stadt Altdorf b. Nürnberg

### **2. Beschränkt-öffentlicher Weg, Flur-Nrn. 1224/1 und 1321/5, Gemarkung Altdorf, Geh- und Radwegverbindung zwischen dem Gewerbepark an der A 3 und der Schulstraße**

Anfangspunkt: Abzweigung von der Ortsstraße „An der Westtangente“ südlich von Flur-Nr. 1313/2, Gemarkung Altdorf

Endpunkt: Einmündung in die Schulstraße zwischen den Flur-Nrn. 1312/15 und 1323/1, Gemarkung Altdorf

Länge: 0,128 km

Widmungsbeschränkung: Fuß- und Radverkehr, Zufahrt zu Flur-Nr.1224/1 für Anlieger frei

Träger der Straßenbaulast: Stadt Altdorf b. Nürnberg

**3. Beschränkt öffentlicher Weg, Flur-Nr. 1320/2, Gemarkung Altdorf, Geh- und Radweg-Verbindung zwischen dem Gewerbepark an der A 3 und der Nürnberger Straße**

Anfangspunkt: Abzweigung von der Ortsstraße „An der Westtangente“ zwischen den Flur-Nrn. 1320/3 und 1322/2, Gemarkung Altdorf

Endpunkt: Einmündung in den Geh- und Radweg entlang der Nürnberger Straße

Länge: 0,058 km

Widmungsbeschränkung: Fuß- und Radverkehr

Träger der Straßenbaulast: Stadt Altdorf b. Nürnberg

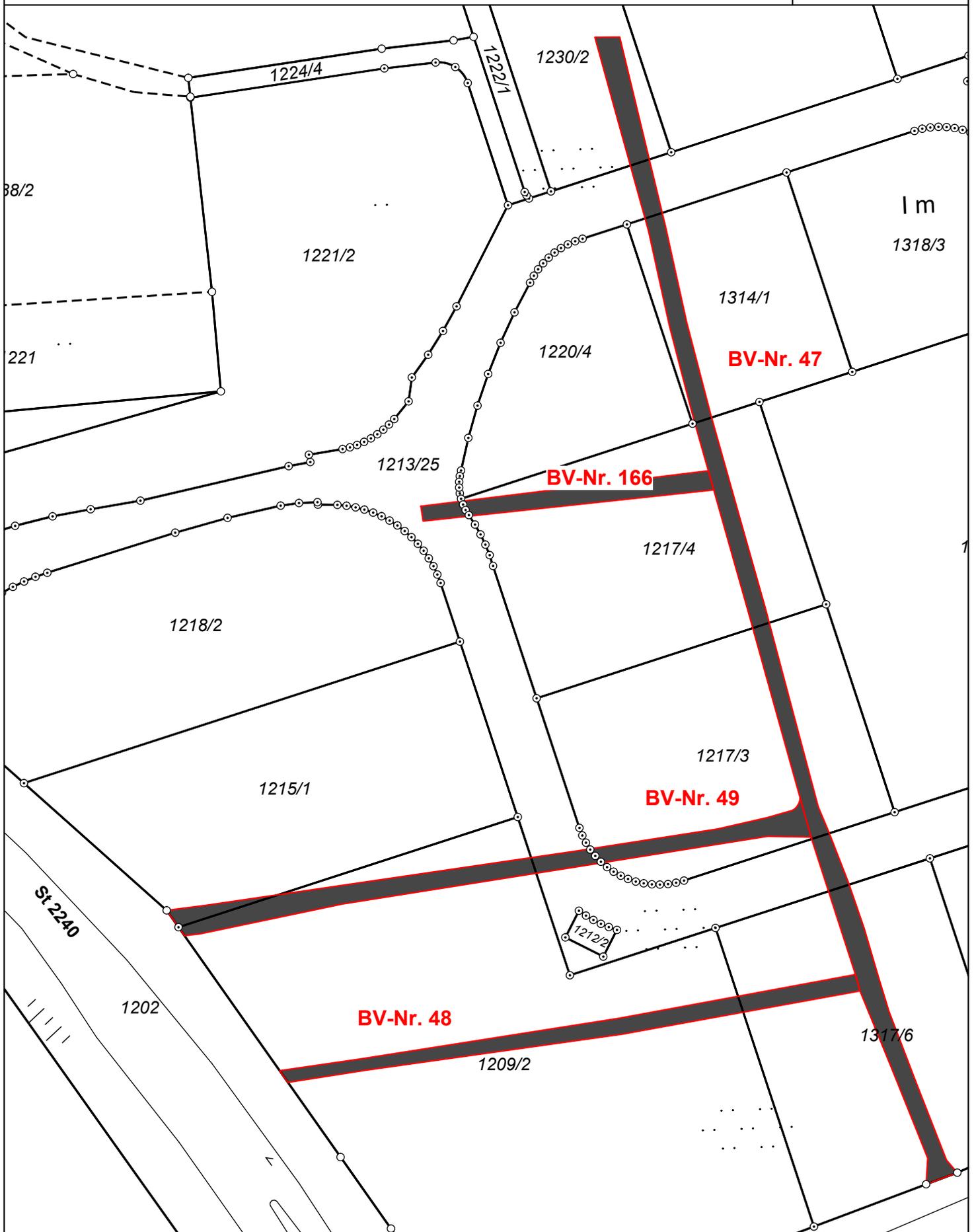
**4. Öffentlicher Feld- und Wirtschaftsweg, Flur-Nrn. 1224/4, 1224/3, Gemarkung Altdorf**

Anfangspunkt: Abzweigung von der Ortsstraße „An der Westtangente“ beim Regenrückhaltebecken Flur-Nr. 1221/2, Gemarkung Altdorf

Endpunkt: Einmündung in den öffentlichen Feld- und Waldweg, BV-Nr. 40, zwischen den Flur-Nrn. 1225 und 1226, Gemarkung Altdorf

Länge: 0,236 km

Träger der Straßenbaulast: Stadt Altdorf b. Nürnberg



Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes.  
Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und  
ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßentnahme geeignet!

