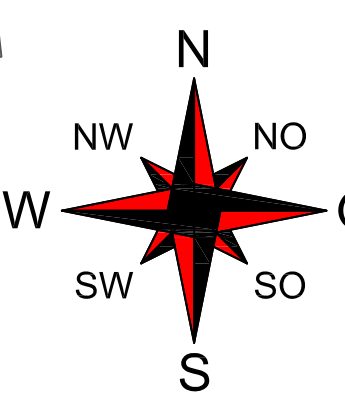


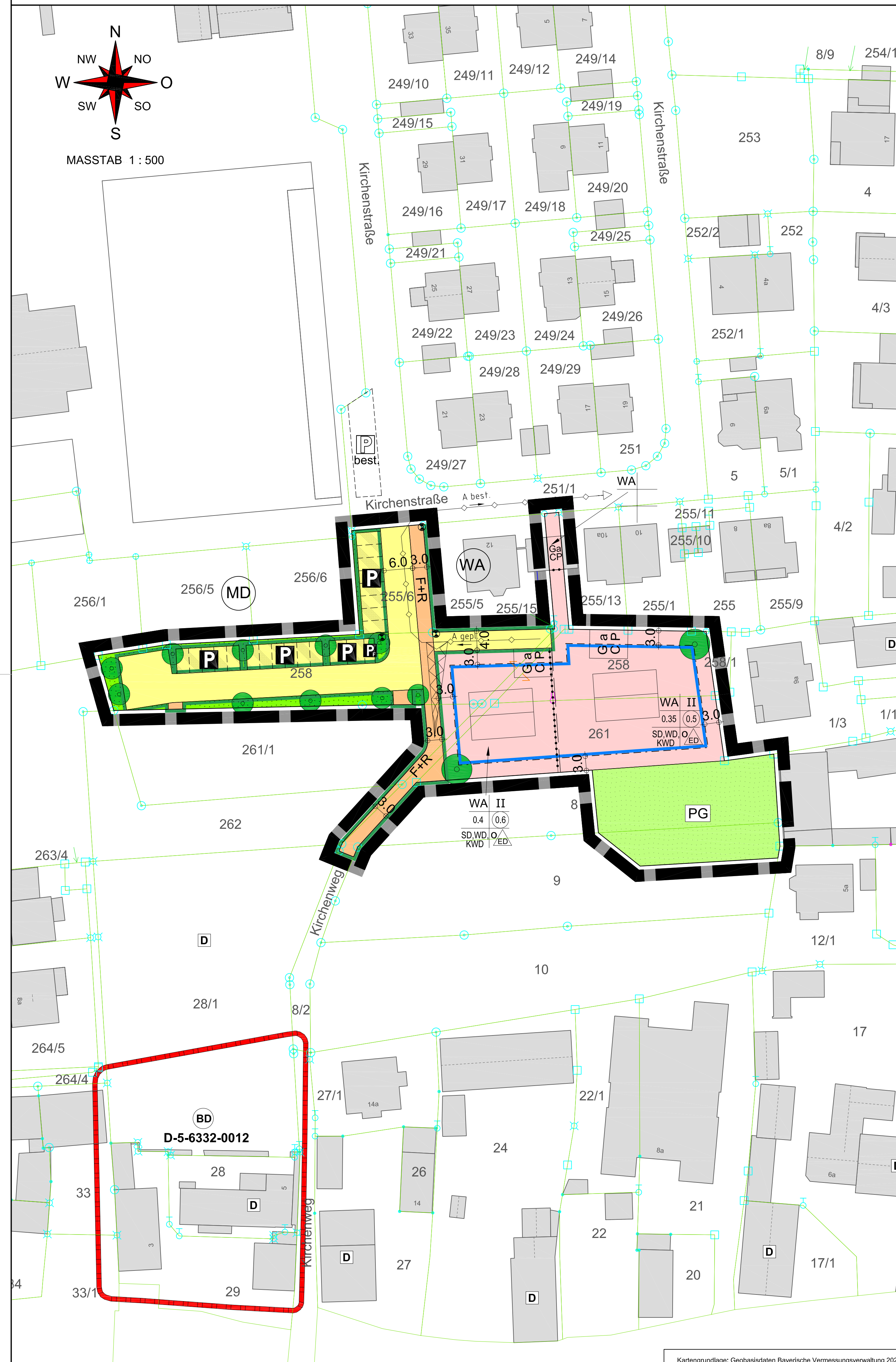
GEMEINDE MÖHRENDORF

LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN 19/6 A KIRCHHOF-ÄCKER SÜD



MASSTAB 1 : 500



Textteil zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "19/6 A Kirchhofacker Süd", Gemeinde Möhrendorf, Landkreis Erlangen-Höchstadt. Grundlage der Bebauungsplan-Änderung ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Möhrendorf vom 19.11.2024.

Präambel: Die Gemeinde Möhrendorf erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist,
b) der Bauzonenverordnung (BauZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 176) geändert worden ist,
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist,
d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-14), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist,
e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 46 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 Nr. 323) geändert worden ist,
f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-14), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist,
g) der Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 30.09.2025 als Satzung.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauZO und PlanZV

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1, 4 und 6 BauGB und §§ 1-15 BauZO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauZO)
Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauZO in Verbindung mit § 15 BauZO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauZO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Betriebsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbaren angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauZO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
1.3 Die Anzahl der Wohnheiten wird je geplantem Baugrundstück auf maximal 2 begrenzt.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16-21a BauZO)
2.1 Zahl der Vollgeschosse
2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig.
2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauZO)
Gemäß Planzeichensieb
2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauZO)
Gemäß Planzeichensieb
2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauZO)
Als Bezugspunkt gilt die Festlegung zur Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) unter Pkt. B 1.8
2.4.1 Traufseitige Wandhöhe
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,60 m. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zur Schimmlinie Außenkante Außenwand Oberkante Dachstuhl.
2.4.2 Firshöhe
Die maximale Firshöhe beträgt 10,00 m. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.
Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Silofaßsätze, Aufzugtürme, Antennen, Lichtpollen, Photovoltaikanlagen, Sonnensekeltanten, etc.) sind zugelassen.
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauZO)
3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauZO)
3.1.1 Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauZO)
Die Baugrenze ist durch die Baugrenze der angrenzenden Baugruben festgelegt. Die Baugrenze ist durch die Baugrenze der angrenzenden Baugruben festgelegt. Die Baugrenze ist durch die Baugrenze der angrenzenden Baugruben festgelegt.
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1 Straßenverkehrsfläche
Die Straßenraumgestaltung dient nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.
6.2 Selbständiger Fuß- und Radweg
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkflächen mit Fahrradstellmöglichkeiten
Eine Nutzung der öffentlichen Parkplätze ist ausschließlich für das Zeitraumbereich 06.00 bis 22.00 Uhr zulässig.
6.4 Straßenbegrenzungslinie
9. Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
9.1 Abwasserleitung bestehend als Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Es gilt die gemeindliche Entwässerungslösung in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.
9.2 Die zur Erschließung des Baugrubes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungsleitungen und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.
9.3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9.3.1 Grünräumliche Festsetzungen und Begrünungsbindungen innerhalb der Grundstücke
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegflächen oberhalb der Grundstücke sind durch Baumpflanzungen sowie Rasen- und Beetzflächen (Auswahl siehe Artliste unter B. Hinweise) zu erhalten und bei Ausfall durch Neumaßnahmen festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Die Begrünung hat im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. in der nachfolgenden Planperiode nach deren Fertigstellung zu erfolgen. Die Anlage von Kies-/Steingärten ist unzulässig.
9.3.2 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung "Stellplatzbegrünung"
Die öffentlichen Grünflächen sind durch Einmaß einer standortgerechten Blumen-/Kräutermischung bzw. durch Pflanzung von zusammenhängenden Strauchgruppen aus mind. 6 Gehölzen (Mindestpflanzqualität Straucher 2 mal verpflanzt (2x), Höhe 80/100 cm) zu begrünen. Die Ansatzpflanzungen sind gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neumaßnahmen festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Die Begrünung hat im Rahmen der Herstellung der Stellplatzanlagen bzw. in der nachfolgenden Planperiode nach deren Fertigstellung zu erfolgen.
9.3.3 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Privatgarten"
Sofern es mit der Zweckbestimmung vereinbar ist, ist die private Grünfläche extensiv zu pflegen und der räumliche Baumbestand unter Berücksichtigung der Standschneidung und geltenden Rechts, zu erhalten.
13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sowie § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)
13.1 Pflanzgebiete für Einzelbäume innerhalb der Grundstücke
Im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Pflanzgebiete für Einzelbäume innerhalb der Grundstücke sind standortgerechte heimische Laubbäume (Auswahl siehe Artliste unter B. Hinweise) mit der Mindestqualität "Hochstamm", Stammumfang min. 18-20 cm, 4 mal verpflanzt zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Von den planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorten ist jeweils eine Abweichung bis 5 m zulässig. Die Pflanzung hat im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. in der nachfolgenden Planperiode nach deren Fertigstellung zu erfolgen. Für die Pflanzungen ist jeweils ein durchwurzelbarer Raum von mind. 24 m² bereitzustellen.
13.2 Pflanzgebiete für Einzelbäume im Stellplatzbereich
Im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Pflanzgebiete für Einzelbäume im Stellplatzbereich sind standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität "Hochstamm", Stammumfang min. 18-20 cm, 4 mal verpflanzt zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Von den planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorten ist jeweils eine Abweichung bis 5 m zulässig. Die Pflanzung hat im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. in der nachfolgenden Planperiode nach deren Fertigstellung zu erfolgen. Für die Pflanzungen ist jeweils ein durchwurzelbarer Raum von mind. 24 m² bereitzustellen.

WA II z.B. 0,4 z.B. 0,6 SD,WD,KWD PLANSTR. A FR P D D-5-6332-0012 PG

- 13. Minimierung der Versiegelung
Stellplätze, Fußwege und Außenflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Bspw. ungebundene Tragmatte mit versickerungsfähigem Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine etc.) herzustellen. Verkehrswege sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.
13.4 Artenschutzmaßnahmen
Die Rodungs- und Bäumungsmaßnahmen sind nur außerhalb der Vegetationszone, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, zulässig.
Für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Fassaden, Stellplätzen und Wegen sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß)) zu verwenden. Lichtemission des Umfeldes und angrenzender Gebäulichkeiten sind zu vermeiden (Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bedienrichtige Beleuchtung) sowie durch Beleuchtungsmanagement (Bspw. zeitliche Dimmung) zu mindern.
Um Vogelschlag zu reduzieren sind großflächig zusammenhängende transparentere Glas- und Fensterflächen (> 5 m² Fläche) mittels vorflächiger Muster/Markierungen mit einer Gesamtbedeckung der Fläche von mind. 15 % bei Linienmuster und mind. 25 % bei Punkt-/Symbolmuster zu versehen. Dauerhaft vorgehängte Sonnenschutzsysteme stellen eine Alternative hierzu dar.
15. Sonstige Planzeichen
15.1 Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
15.1.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3 der Festsetzungen) umfassten Flächen zulässig. Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen.
15.1.2 Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden.
15.2 Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Sichtschilde im Bereich von Einfriedungen innerhalb des Plangebietes
Diese Sichtschilde sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Befestigung und Errichtung dürfen eine Höhe von 1,00 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
15.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugrubes (§ 16 Abs. 5 BauZO)
15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.5 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Ausnahmen von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweisen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gesteuerte Bauwerke) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.
B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs festsetzungen
1. Wohngebäude
Bei Neubauten ist zulässig, die Firshöhe der Zwerchgebäude darf max. die Höhe des Hauptgestirns betragen (siehe A.2.4.2). Zwerchgebäude sind von der Wandhöhenbeschränkung ausgenommen, sind allerdings nur mit einer maximalen Breite von 23 des Hauptgebäudes zulässig. Erdgeschossige Anbauten sind bis zu 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig.
1.2 Dachform
Für die Hauptgebäude sind Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach zulässig. Bei Erdgeschossigen Anbauten und Zwerchgebäuden ist die Ausbildung auch als Flachdach zulässig.
1.3 Dachneigung
Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten traufseitigen Wandhöhen und Firshöhen eingehalten werden.
1.4 Dachdeckung
Für die Dachdeckung sind rote, sowie dunkle oder erdferne Töne zu verwenden. Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Dachdeckungen aus unbeschichteten oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Von einer geeigneten Beschichtung kann ausgenommen werden, wenn die Beschichtung die Korrosivitätskategorie C3 sowie der Schutzmaß M nach DIN EN 50634 erfüllt. Es sind empfohlen, fach geeignete Dächer zu begrünen und mit geeigneter Substratbedeckungen auszubilden. Die kombinierte Nutzung mit Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Bei Wintergärten mit Flachdächern oder fach geeigneten Dachformen darf die Dachdeckung als Glas ausgeführt werden.
1.5 Dachaufbauten
Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen werden als Dachaufbauten für den Eigenverbrauch empfohlen. Eine kombinierte Nutzung mit Dachbegrünung ist zulässig. Negative Dachneigungen, Dachterassen und Loggien sind zulässig.
1.6 Fassadengestaltung
Bei der Fassadengestaltung sind grelle, reinweiße, reflektierende sowie fluoreszierende Anstriche und Materialien nicht zulässig. Holzverkleidungen sind zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen. Holzschalung ist zulässig. Die Erschließungsfläche entspricht der neu festgesetzten Geländeoberfläche.
2. Garagen, Carports und Stellplätze
2.1 Dachform bei Garagen und Carports
Es sind alle Dachformen zulässig.
2.2 Die Festsetzungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.
2.3 Dachdeckung
Es sind alle Dachdeckungen in Anlehnung an das Wohngebäude zulässig. Garagen und Nebengebäude, die als Flachdach oder mit fach geeigneten Dachformen ausgeführt werden, dürfen Erdgeschoss mit Erdgeschossige Anbauten und Loggien zulässig ausgeführt werden.
2.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m, vor Carports von mindestens 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Es gilt die gemeindliche Stellplatzfestsetzung sowie die gemeindliche Carportrichtlinie in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.
2.5 Stellplätze
Für jede Wohnheit sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken gemäß der Stellplatzfestsetzung der Gemeinde Möhrendorf in der jeweils aktuellen Fassung nachzuweisen.
3. Geländeanspruch
Das bestehende Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abrägrung oder Auffüllung nicht deirt verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Terrassenausschüttungen mit steilen Böschungen größer einer Böschungseignung von 1:1 sind nicht zulässig. Veränderungen des naturnahen Bodenerlebens, wie Aufschüttungen dürfen max. bis zum Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) vorgenommen werden, Abgrabungen dürfen bis zu 1,50 m unterhalb der Erdgeschossfußbodenebene (OK FFB EG) vorgenommen werden.
4. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden.
5. Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird im öffentlichen Straßenraum hin auf max. 1,50 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken, Tore und Tore mit Toren dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Mauern mit einer Höhe von über 1,50 m werden nicht zugelassen. Soweit größere Höhenunterschiede > 1,50 m vorhanden sind, müssen diese hinter dem 1. oder 2. Stützmauer oder dem Straßenkörper als Böschungen ausgeführt werden. Zwischen benachbarten Privatgrundstücken gelten hinsichtlich Einfriedungen die Regelungen gemäß BayBO.
C. Hinweise
1. Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 19/6 A Kirchhofacker Süd und setzt die dem betroffenen Festsetzungen für diesen Bereich außer Kraft.
2. Bestehende Grundstücksgrößen
3. Vorgezeichnete Grundstücksgrößen
4. Flurstücksnummern

- 5. Bestehende bauliche Anlagen
6. Bebauungsvorschlag Hausbebauung
6.1 Hauptgebäude
6.2 Garage oder Carport
7. Beschilderung / Verkehrsspiegel
8. Maßzahlen
9. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungssymbol
Tabelle: Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Bauweise
10. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodensubstrats sind Erd- und Tiefbauschichten in bodenschonender Weise gemäß festgesetzten Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen auszuführen. Für den Fall, dass Bodenaushub nicht vermeiden oder innerhalb der Baufeldfläche wiederwendbar werden kann, sind abhänger von gewählten Einsatzorten die rechtlichen und technischen Anforderungen zu beachten. Um Kostensteigerungen zu vermeiden, sollte die Entsorgung von überschüssigem Aushub mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen geplant werden.
11. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden. Die Nutzung nachhaltiger und diffusionsdichter Baustoffe wird empfohlen.
12. Rückstaueicherung, Kellerentwässerung, Niederschlagswasser, Starkregen, Grundwasserschutz
Die Kellerentwässerung sowie alle unter der Rückstaueicherung liegenden Räume und Entwässerungsleitungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten) etc. sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabflüsse zu beachten (wasserdichte Ausführung). Die vorgebendige Absperrung bzw. die Entnahme von Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungszustand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befristet werden.
13. Niederschlagswasser wird versickelnden Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Wasser von Flächen, auf denen mit wasserführenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Auslässe von wasserführenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsfähig. Hinsichtlich der Niederschlagswasserabfuhr sind die DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie die Arbeitsblätter A 102 (Regenwasserabfuhr) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten. Dem jeweiligen Bauherrn wird aufgrund potenziell vorhandener hoher Grundwasserstände empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen ein Baugrunderkundung in Auftrag zu geben. Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Schutz vor Grundwasserständen (Gartenbewässerung, Grauwasserentwässerung) Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m³ empfohlen. Zur weiteren Reduzierung von Niederschlagswasser-Abflüssen wird empfohlen, Teichweil, Baumrücken, Teiche, Speicher, etc. zu errichten.
14. Grenzabstände bei Befliegungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die jeweils gültigen gesetzlichen Grenzabstände 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 Abstand von der Grenze Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Befliegung freizuhalten. Bäume und befeuchtete Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Baugewerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merktblatt über Baumaßnahmen und elektrische Versorgungsleitungen und Erdungsanordnungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrsweesen, bzw. die gültigen Richtlinien in der jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.
15. Artenliste standortheimischer Gehölze (flügelunfähige Gehölze aufgrund von Dornen bzw. sonstigen physischen Schutzmaßnahmen)
Bäume: Stäucher, Feld-Ahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Alpen-Weißdorn (Viburnum alpinum), Weiß-Birke (Betula pendula), Korkeiche (Cornus mas), Hänbische (Carpinus betulus), Europäische Hornahorn (Philadelphus coronarius), Sal-Weide (Salix caprea), Vogeleiche (Quercus robur), Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Hartnagel (Cornus sanguinea), Luzerner (Ligustrum vulgare), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
16. Regenerative Energien
Im Baugrubet sind empfohlen, dass bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestehende bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden.
17. Beleuchtung
Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind insektenchonende und energieeffiziente Beleuchtungsgeräte ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Nahtlampen, warmweiße LED-Lampen).
18. Telekommunikationslinien
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leuchtezone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
19. Denkmalpflege
Baudenkmale (nachrichtliche Übernahme)
Bodendenkmale (nachrichtliche Übernahme)
N-D-5-6332-0012: "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Martin in Möhrendorf, ihres Vorgängerbau sowie umgebenem Kirchhofareal" (außerhalb des Plangebietes)
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 9 Abs. 1-2 BayDSchG.
Art. 9 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler aufzufindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Der Anzeiger verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an dem Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 9 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steinreste, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
20. Altlasten
Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayDSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverfärbungen bekannt. Dennoch ist die Altlastenverfärbungen oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landesamt Erlangen-Höchstadt unverzüglich zu informieren.
21. Immissionen durch die Landwirtschaft
Durch im Umfeld des Plangebietes befindliche landwirtschaftliche Flächen und Betriebe kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belastungen sind in der Regel hinzunehmen.
22. Immissionen durch Schulpfortanlagen
Durch die im Umfeld des Baugrubes befindlichen Schulpfortanlagen kann es tagsüber (Werttag) zu Emissionen (Lärm) kommen. Diese Belastungen sind in der Regel hinzunehmen.
23. Immissionsschutzrechtliche Hinweise haustechnische Anlagen
Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Aufbereitungen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen (z. B. TGA) reduziert werden. Die Anlehnung zum Schutz gegen Lärm vom 9. Juni 2017 (TA Lärm) unter Nr. 6.1e für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6,00 bis 22,00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (bestehende Nachtstunden zwischen 22,00 und 06,00 Uhr) von 38 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht befeuert sein, S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein. Der Nachweis über Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte und der seltenerequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und sollte im Beauftrag durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises nachgewiesen werden.
Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Außen- bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans für geschützte Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines geschützten Raumes.
Es wird empfohlen, Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmtechnik entsprechen (z. B. Splitgeräte).
Die Aufstellung von Wärmepumpen oder Klimageräten darf an oder unterhalb von Fenstern getuschelter Räume (z. B. Schlafräume) sollte vermieden werden.
Eine Aufstellung in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelsteigerung aufgrund von Schalleffekten und sollte daher vermieden werden.
Freiläufige Wärmepumpen- / Klimageräte können zu lärmpegelsteigernden Schalleffekten führen.
24. Bayerische Bauordnung (BayBO)
Soweit auf die Bayerische Bauordnung verwiesen wird, bezieht sich dies auf die jeweils gültige Fassung der BayBO.

VERFAHRENSVERMERKE
1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "19/6 A Kirchhofacker Süd" wird gemäß § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - in Verbindung mit den Regelungen des § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
2. Der Gemeinderat Möhrendorf hat in der Sitzung vom 19.11.2024 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "19/6 A Kirchhofacker Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Zu den Grundlagen der Planung wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2025 bis 16.05.2025 unterrichtet.
4. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "19/6 A Kirchhofacker Süd" in der Fassung vom 24.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.07.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "19/6 A Kirchhofacker Süd" in der Fassung vom 24.06.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2025 bis 04.08.2025 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "19/6 A Kirchhofacker Süd" wurde am 01.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "19/6 A Kirchhofacker Süd" in der Fassung vom 24.06.2025 wurde mit Begründung aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates Möhrendorf vom 30.09.2025 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 01.10.2025 bis einschließlich 17.10.2025 erneut öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden mit Schreiben vom 01.10.2025 den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die erneute öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "19/6 A Kirchhofacker Süd" wurde am 01.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die Gemeinde Möhrendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.10.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "19/6 A Kirchhofacker Süd" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.09.2025 als Satzung beschlossen.
Möhrendorf, den (Siegel)
1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "19/6 A Kirchhofacker Süd" wurde am 01.12.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "19/6 A Kirchhofacker Süd" ist damit in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "19/6 A Kirchhofacker Süd" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Möhrendorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.
Möhrendorf, den (Siegel)
1. Bürgermeister
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN 19/6 A KIRCHHOF-ÄCKER SÜD
GEMEINDE MÖHRENDORF
LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT
Kartengrundlage: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025
BAMBERG, 24.06.2025
GEÄ.: 30.09.2025
SATZUNGSBESCHLUSS: 28.10.2025
ENTWURFSVERFASSER
BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg
Tel. 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de
TEAM 4
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
www.team4-planung.de info@team4-planung.de