AUFSTELLUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „KIRCHFELDAREAL SCHWEINSDORF“

GEMEINDE NEUSITZ – ORTSTEIL SCHWEINSDORF
LANDKREIS ANSBACH
BAYERN

Gemäß § 13a – beschleunigtes Verfahren

Präambel
Die Gemeinde Neusitz erlässt auf Grund
- des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 9 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Aug. 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dez. 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist,
- sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786) folgenden Bebauungsplan als

Satzung

Bebauungsplan Nr. 15
mit integriertem Grünordnungsplan
„Kirchfeldareal Schweinsdorf“

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan vom 06.05.1993 (mit 1. Änderung vom 19.09.1999, 2. Änderung vom 04.07.2006) der Gemeinde Neusitz.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Er besteht aus der Planzeichnung mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, Hinweisen sowie der Begründung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) und schalltechnischer Untersuchung.

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,87 ha und liegt zentral im Kern des Ortsteils Schweinsdorf der Gemeinde Neusitz im Umfeld der St.-Otilien Kirche.

Der Geltungsbereich beinhaltet nachfolgende Flurstücke der Gemarkung Schweinsdorf: Fl.-Nr. 4, Fl.-Nr. 6, Fl.-Nr. 7, Fl.-Nr. 8, Fl.-Nr. 9 Teilbereich, Fl.-Nr. 46 Teilbereich (Ortsstraße) und wird wie folgt abgegrenzt:
Im Nordwesten durch das Grundstück Fl.-Nr. 120 (Gemeindeverbindungsstraße), im Nordosten durch das Grundstück Fl.-Nr. 3/4 (Intensivwiese), im Osten durch die Grundstücke Fl.-Nr. 3 und 5 (Wohnhaus mit Nebengebäuden und anschließendem Siedlungsbereich), im Süden durch die Grundstücke Fl.-Nr. 40 und 46 (Ortsstraße und anschließendem Siedlungsbereich) und im Südwesten durch das Grundstück Fl.-Nr. 11 (Wohnhaus mit Nebengebäuden und anschließendem Siedlungsbereich) und 10/1 (Trafohaus) im Westen.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5a BauNVO, § 16 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird nach den räumlichen Abgrenzungen im Plan **als Dörfliches Wohngebiet -MDW-** im Sinne des § 5a BauNVO festgesetzt.
In diesem Gebiet sind jedoch keine Tankstellen, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

Es ist maximal 1 Vollgeschoss mit Dachgeschoss als Vollgeschoss im Sinne der BayBO zulässig.

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Werte für die Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte, sofern sich nicht durch die im Plan angegebene zulässige Geschosszahl in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Fläche und der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.

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

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise, soweit in der Planzeichnung keine andere Bauweise festgesetzt ist.
Als Hausformen sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Eintrag von Baugrenze und Baulinie in der Planzeichnung bestimmt.

3. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, Art. 6 BayBO)

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Private Stellplätze und Garagen:

Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen/Baulinie zulässig.

Im Zufahrtsbereich von Garagen und Carports ist ein Grenzabstand von mindestens 5,00 m auf dem Privatgrundstück zu öffentlichen Verkehrsräumen einzuhalten. Dieser Bereich kann als Stellplatz angerechnet werden.

Nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen/Baulinie zulässig.

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für alle anderen im Gebiet zulässigen Nutzungen gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofbefestigungen der privaten Grundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Oberflächenwasser von privaten Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Wege geleitet werden. Es ist anzustreben die Flächenversiegelung gering zu halten.

Garagen und Carports müssen eine Satteldach-Ausführung erhalten, die Dachneigung sowie das Dachdeckungsmaterial ist dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind unzulässig.

Öffentliche Stellplätze:

Öffentliche Stellplätze (P) sind mit versickerungsfähigem Belag herzustellen (z. B. Rasengittersteine).

5. Ver- und Entsorgung

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung sowie die äußere Erschließung des Planungsgebietes sind gesichert. Alle Ortsteile der Gemeinde werden mit Trink- und Brauchwasser von der Fernwasserversorgung Franken versorgt. Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH.

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorgesehen.

Der Abstand zwischen einer Bebauung und den geplanten bzw. vorhandenen Versorgungsleitungen muss mind. 1,00 m betragen.

Der Schutzstreifen (mind. 1,00 m) der N-ERGIE Netz GmbH ist von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen, Büschen o.ä. freizuhalten. Im Bereich des Schutzstreifens dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen vorgenommen werden.
Bei Bedarf erfolgt eine Umverlegung vorhandener Kabeltrassen im Geltungsbereich.

Die Versorgung der neuen Bauplätze mit Strom wird, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt. Hierzu werden im Zuge der Erschließung Stromversorgungsanlagen verlegt. Es wird empfohlen einen Versorgungsstreifen von ca. 1,00 m Breite einzuplanen.

Da die Erschließungsstraße nicht für Müllfahrzeuge dimensioniert ist, sind die Mülltonnen / Wertstoffe am Abholtag auf der dafür vorgesehenen Abstellfläche (M) bereitzustellen. Die Abholung erfolgt über den geplanten Dorfplatz (Gemeinbedarfsfläche).

6. Wasserwirtschaft

Die Entwässerung des Erschließungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation der Kläranlage Schweinsdorf zugeführt. Die bestehende Entwässerung des Dorfgebietes erfolgt im Mischsystem.

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Regenrückhaltezisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Mind. 6 m³ Nutzvolumen pro Wohnhaus. Der Überlauf der Regenrückhaltezisterne erfolgt in einen Regenwasserkanal (Trennsystem) und wird anschließend in einen Vorfluter eingeleitet. Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden.

Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durch die Kommune erforderlich. Für das Erlaubnisverfahren ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des Technischen Regelwerkes DWA M-153 (zukünftig DWA A-102) und DWA-A-117 bzw. DWA-A-138 zu erstellen und beim Landratsamt Ansbach einzureichen.

Amtliche Grundwasserstände sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Schicht-/Stau-/Kluft- oder Sickerwasser angeschnitten/angetroffen werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kommune zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten.
Im südwestlichen Planbereich ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen.

7. Geländegestaltung, Höhenlage der Gebäude

Die Planierung der Grundstücke muss so erfolgen, dass das Gelände ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht.
Notwendige Abgrabungen und Auffüllungen, die durch den bebauungsplanmäßigen Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen entstehen, sind zu dulden.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (fertiger Fußboden) darf nicht mehr als 0,50 m über der gemittelten Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsfläche in der Mitte liegen.

Für jeden Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellungsantrag ist ein Geländeprofil, welches in die Ansichten mit eingearbeitet werden kann, vorzulegen. In allen Ansichten ist das bestehende Gelände und das neue / geplante Gelände darzustellen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Für den Bebauungsplan wurde von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, Tel. 0911/ 5485306 - 0, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 2759A in der Fassung vom 24.03.2023 liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei.

An der Grenze zwischen Plangebiet und der Ortsverbindungsstraße ist ein Lärmschutz-/ Erdwall mit einer Höhe von rund 2 m über Grund entlang der Bestandshöhen zur Erhöhung der Schutzwirkung gegenüber künftigen Verkehrslärmimmissionen vorgesehen.
Dieser Lärmschutz-/Erdwall ist durch die Kommune anzulegen. Abmessungen gemäß Planzeichnung Systemschnitt A-A: Breite 4,75 m; Höhe gemessen vom Straßenniveau ca. 2,00 m; Höhe im Grundstück ca. 1,25 m.
Der Lärmschutz-/ Erdwall ist durch den Grundstückserwerber mit einer Hecke, gemäß Grünordnung, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

An den Wohngebäuden wird in den Obergeschossen der für den Verkehrslärm heranzuziehende ORW tags von 60 dB(A) um rund 2 dB(A) und nachts von 50 dB(A) um rund 6 dB(A) überschritten. Als Schutzmaßnahme wird hier empfohlen künftig Nachträume nur lärmabgewandt gegenüber dem angrenzenden Straßenlärm anzuordnen. Es ist außerdem ein Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Nach derzeitigem Stand sind hierbei folgende erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße heranzuziehen:

Wohnräume tags: erf. $R'_{w,ges}$ ≥ 35 dB(A)
Schlafräume nachts: erf. $R'_{w,ges}$ ≥ 39 dB(A)

Bei geänderten Randbedingungen ist eine Neubeurteilung der Außenlärmpegel und der sich daraus ergebenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße möglich.

9. Gestaltungsvorschriften - besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Wohngebäude und Garagen/Carports ausschließlich Satteldächer im fränkischen Stil zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 40° - 50°.

Die Kniestockhöhe der Wohngebäude darf maximal 50 cm betragen. Die Höhe ist von Oberkante Rohdecke innen zur Unterkante Dachsparren am Schnittpunkt mit der Außenwandkante außen zu messen. Bei Zwerchhäusern darf die Kniestockhöhe überschritten werden.

Dachgauben sind als Einzel- oder Doppelgauben zulässig. Der Randabstand zum Ortgang muss mind. 1,50 m betragen. Zwerchhäuser dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig sein; Verhältnis Breite : Länge ≤ 2,75 : 3

Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude ist zwingend einzuhalten. Dachüberstände dürfen am Ortgang max. 0,20 m und an der Traufe max. 0,50 m über die Außenwände vorspringen.

Als Dacheindeckung sind Ziegel in naturroten und ziegelroten Farbtönen in unglasierter Ausführung zulässig.

Doppelhäuser müssen prälijgleich mit gleicher Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe ausgebildet werden. Auf eine einheitliche bzw. abgestimmte Gestaltung (Fenster, Fassadengestaltung, Oberflächenverkleidung) ist zu achten.

Alle Gebäude in Massivbauweise sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Weiterhin sind Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

10. Einfriedungen

Mögliche Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich als Hecken aus heimischen Gehölzen (gemäß Artenauswahlliste) oder Holzlatten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Im Nordwesten, zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin, ist die Grundstückseinfriedung bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig.
Einfriedungen sind aus Gründen des Artenschutzes generell für Kleinsäuger, Amphibien, Reptilien und Vögel durchlässig auszubilden: Abstand zwischen Gelände und Unterkante Einfriedung mind. 15 cm.

11. Grünordnung / Pflanzgebot

Private Grünfläche:

Gemäß Art. 7 BayBO sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen oder zu bepflanzen.
Das Abdecken von nicht bebauten Flächen mit Schotter oder Kies ist nicht zulässig.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
Auf den Baugrundstücken1 bis 3 sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm II, (10 - 20 m) oder III, (bis 10 m) Wuchsordnung gemäß Artenauswahlliste zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Der Standort der zu pflanzenden Bäume auf dem Grundstück 1 ist im Bereich der privaten 4,00 m breiten Grünfläche in einer Flucht, gemäß Planzeichnung, bindend. Auf den Grundstücken 2 und 3 ist der Standort der zu pflanzenden Bäume frei wählbar.

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünfläche an der Nordwestgrenze des Baugebietes, zur Straße hin, ist in einer Breite von mind. 3,00 m eine 2-reihige Hecke aus heimischen Gehölzen, gemäß Artenauswahlliste, auf dem angelegten Erdwall anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Alle Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach der Bezugsfertigkeit der baulichen Anlagen anzulegen.
Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollen aus annähernd gleichen Bodenverhältnissen stammen, um ein problemloses Anwachsen zu gewährleisten.

Artenauswahlliste – Empfehlung:

Gehölz
Mindestgröße Bäume: 3xV, StU 14 – 16 cm

Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Juglans regia (Nußbaum)
Tilia cordata (Winterlinde)

Sowie Obstbäume in Sorten.

Heckenpflanzen
2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern, Reihen- und Pflanzabstand 1,50 m
Mindestgröße Sträucher: 2xV, H 80 – 125 cm

Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (gem. Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Rhamnus catharatica (Kreuzdorn)
Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

Die Liste ist nicht abschließend. Es können weitere heimische Arten zur Verwendung kommen.

12. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand 05/2022) des Büros für Artenschutzgutachten Markus Bachmann, 91522 Ansbach, ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt.
Die Maßnahmen der saP sind zu beachten.
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Umsetzung nachfolgender Maßnahmen erforderlich:

Maßnahme	Maßnahmentyp	Ausführung
M01: Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.	Vermeidung (verpflichtend)	1. März bis 30. September
M02: Um Störungen und Verluste von baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen zu vermeiden, dürfen Bäume mit Baumhöhlen nur im Zeitraum zwischen Mitte September bis Ende Oktober entfernt werden.	Vermeidung (verpflichtend)	Mitte September bis Ende Oktober
M03: Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.	Vermeidung (verpflichtend)	April bis Oktober
M04: Um Verletzungen und Individuenverluste von Zauneidechsen zu vermeiden, dürfen die Erdhaufen im Vorhabensgebiet nur im Zeitraum zwischen Ende März bis Anfang Mai bzw. zwischen Mitte August bis Ende September abgetragen werden. Dabei ist von Süd nach Nord zu arbeiten, was ebenfalls für die gesamte Baufeldräumung gilt. So werden Zauneidechsen aus dem Vorhabensgebiet nach Norden in von den Bauarbeiten unbeanspruchte Bereiche an der Hecke getrieben. Vorhandene Fluchtwege für Zauneidechsen Richtung Norden dürfen dabei nicht gekappt werden. Zudem sind Strukturen wie Lesesteinhaufen ist beim Abtrag der Steinhaufen im Vorhabensgebiet auf eine besonders vorsichtige Arbeitsweise zu achten.	Vermeidung (verpflichtend)	Zeitraum zwischen Ende März bis Anfang Mai bzw. zwischen Mitte August bis Ende September
M05: Die Obstbäume mit Baumhöhlen sind als Lebensraum für Höhlenbrüter und Fledermäuse zu erhalten. Sind Fällungen unvermeidlich, muss CEFMaßnahme 1 beachtet werden.	Vermeidung (verpflichtend)	Bei der Planung und dauerhaft
M06: Offene Baugruben müssen über Nacht mit Zäunen oder Abdeckungen für Kleintiere gesichert werden. Alternativ kann eine Ausstiegshilfe bereitgestellt werden. Zudem sind Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches abzudichten zu verschließen. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Gullydeckel sind nicht direkt an die Bordsteinkante anzubringen. Der Bordstein ist als 20 Meter abzusenken.	Vermeidung (verpflichtend)	Im Rahmen der Bauarbeiten und dauerhaft
M07: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in gewigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017)	Vermeidung (verpflichtend)	Bei der Planung und dauerhaft
M08: Die Beleuchtung des geplanten Baugebiets ist mit LED-Lampen (Neutral-Warm-LED) auszustatten. So wird die Lockwirkung des Lichts auf Insekten gemindert. Die Leuchtkörper und Reflektoren dürfen nicht direkt an Gehölzstrukturen platziert werden und sind ausschließlich auf den Boden zu richten, um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern.	Vermeidung (verpflichtend)	Bei der Planung und dauerhaft
CEF-M01: Ist die Fällung von Höhlenbäumen unvermeidbar, sind für die in Baumhöhlen nistenden Vogelarten und Fledermäuse pro gefälltem Höhlenbaum drei Vogelkästen als Ersatz aufzuhängen. Die Fluglochweite solte 28 mm, 32 mm und ca. 50 mm betragen. Empfohlen werden Kästen aus Holzbeton, die freihängend zur Abwehr von Katzen und Mardern aufzuhängen sind. Die Kästen sind mit Absprache eines Fachkundigen im nahen Umfeld aufzuhängen und zu betreuen.	CEF (verpflichtend)	Vor Beginn der Baumarbeiten
CEF-M02: Als Ausgleich für die entfernten Habitatstrukturen der Zauneidechse sind neue Habitate zu schaffen. Dazu müssen Strukturen wie Totholz und Erdhaufen angelegt werden. Dabei können beispielsweise die Wurzelstöcke von gefällten Obstbäumen verwendet werden. Die Strukturen sind an einer nicht von den Baumaßnahmen beanspruchten, geeigneten, besonnten Stelle in der nahen Umgebung zu platzieren. Zum Schutz vor Katzen und anderen Räubern ist eine Abdeckung der Strukturen aus feinem Drahtzaun anzubringen.	CEF (verpflichtend)	Vor Beginn der Baumarbeiten
M09: Um Verletzungen und Verluste des Siebenschläfers zu vermeiden, wird empfohlen Bodenabtragungen nur im Zeitraum von Mai bis September durchzuführen.	Empfehlung	Mai bis September
M10: Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Schwalben, Mauersegler, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter, Turmfalke und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierbare Bauelemente im Handel verfügbar.	Empfehlung	Bei der Planung und dauerhaft
M11: Geplante Gärten sollen naturnah bewirtschaftet werden, um Lebensraum und Nahrungshabitat für Tiere zu bieten. Heimische Pflanzen und Gehölze sollen bevorzugt angepflanzt werden. Das Stehenlassen von kleineren Altgrasbereichen als Rückzugsort für Tiere wird empfohlen. Totholzhaufen, Bäumen und Trockensteinmauern können ebenfalls wertvollen Lebensraum bieten. Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln sollen zudem keine Pestizide im Garten ausgebracht werden. Um Kleintiere nicht zu gefährden, wird von der Verwendung von Mährobotern dringend abgeraten.	Empfehlung	Bei der Planung und dauerhaft

13. Denkmalschutz

13.1 Archäologisches Denkmal:
Im Bereich des Friedhofs ist das nachfolgende archäologische Denkmal gemäß Denkmalatlas sowie Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege bekannt.

D-5-6627-0287:
Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Ottilia, Friedhof des Mittelalters und der frühen Neuzeit.

Neben dem betroffenen Bodendenkmal D-5-6627-0287 sind auch in dessen Umfeld weitere Bodendenkmäler in Form von unterirdischen Dorfstrukturen des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Schweinsdorf zu vermuten. So kamen südlich des Bodendenkmals in den 1950- und 1960er Jahre hochmittelalterliche Keramikfunde sowie Reste einer Straße oder Knüppeldamm des Mittelalters und/oder der Neuzeit zutage.

Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen werden darauf hingewiesen, dass bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayr. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBL. 13/1973) unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen.

Weiterhin wird hiermit nachdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bauherren und an der Bauausführung Beteiligten, eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

13.2 Baudenkmal:
Im Geltungsbereich befinden sich nachfolgende Baudenkmäler:

D-5-71-181-4, Schweinsdorf 48
Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Ottilia, gotischer Saalbau mit Satteldach, nicht eingezogenem Rechteckchor und südlich vorgeschossigem Rechteckturm mit Pyramidendach und Gesimsgliederung, Turm im Kern wohl 12. Jh., Chor und Schiff um 1330, Erweiterung nach Westen und Veränderungen am Chor 2. Hälfte 15. Jh.; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, Bruchsteinmauer, mittelalterlich.

D-5-71-181-12, Schweinsdorf 36
Pfarrscheune, stattlicher Fachwerkbau mit Halbwalmdach, 1. Viertel 19. Jh. Scheune, syn. Stadel, syn. Scheuer

Südwestlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich nachfolgendes Baudenkmal:

D-5-71-181-11, Schweinsdorf 34
Ehem. Wohnstallhaus, erdgeschossiger, giebelständiger Steilsatteldachbau mit verputztem Fachwerkgiebel, Stall massiv, 1813.

Sämtliche Baumaßnahmen, die sich aufgrund der Nähe zum Baudenkmal auf dessen Bestand oder Erscheinungsbild auswirken können, sind frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen und bedürfen einer **denkmalrechtlichen Erlaubnis**.

14. Schutzzonen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Fernmeldeanlagen und Kabeltrassen der N-ERGIE Netz GmbH sowie mind. 3,00 m Entfernung von Leitungstrassen der Wasserversorgung gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Fernmelde- und Versorgungsleitungen zu treffen.

Grundsätzlich ist hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; zu beachten.

15. Altlasten

Im Plangebiet sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bzw. Informationen zu schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Anhaltspunkte für das Bestehen einer Altlastverdachtsfläche im betroffenen Geltungsbereich sind nicht ersichtlich. Es wird darauf hingewiesen, dass dennoch Altlasten in diesem Gebiet vorhanden sein können. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

B. TEXTLICHE HINWEISE

1. Verfahren
Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Eine förmliche Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht erforderlich.
Von der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

2. Baugrund
Im Bereich des Geltungsbereiches ist ein Gips- und Anhydritvorkommen möglich, ähnlich wie im bestehenden Neubaugebiet „Kreisfeld“ der Gemeinde Neusitz. Die Konstruktionen der Gebäude sind auf das Gips- und Anhydritvorkommen abzustimmen. Das Baugrundgutachten des Baugebiets "Kreisfeld" sowie des Pfarrhauses Schweinsdorf kann bei der Gemeinde Neusitz während der Dienststunden eingesehen werden.

3. Bestandschutz für bestehende Gebäude
Die bereits vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich genießen Bestandschutz.

4. Immissionen Landwirtschaft
Bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen im näheren Umgriff des Geltungsbereiches sowie der im Osten und Südwesten direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und landwirtschaftlicher Nutztierhaltung können für die geplante Bebauung Beeinträchtigungen durch Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch entstehen. Diese sind entschädigungslos zu dulden.

C. PLANLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNG, HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Art der baulichen Nutzung

MDW — Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO), außer Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

II — max. 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss als Vollgeschoss im Sinne der BayBO

0.6 — max. Grundflächenzahl GRZ

1.2 — max. Geschossflächenzahl GFZ

3. Bauweise

o — offene Bauweise

SD — nur Satteldächer zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nutzungsschablone:

Flächennutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform / Gebäudeart

4. Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Gemeinbedarf
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Dorfplatz
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: St.-Otilien Kirche
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Öffentliche Parkfläche
- M — Sammelstelle Mülltonnen / Wertstoffe
- Grünfläche
- Private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung von Sträuchern
- Bestehende Bäume
- Bestehende Sträucher
- Friedhof mit geplanter Friedhofserweiterung
- R — Reptilien: Ausgleichsmaßnahme für Zauneidechsen gemäß saP (CEF-M02)
- Böschung / Erdwall als Lärmschutzmaßnahme
- 5020 — Maßzahlen in Meter
- Vorschlag neue Grundstücksteilung
- Vorschlag Bebauung, Firstrichtung zwingend
- Ga — Vorschlag Fläche für Garage/Carport
- 1 — Nr. Bauparzelle
- 400.0 — Höhenlinien
- Unterirdische Leitung: Kabeltrasse Strom / Kommunikation
- Mauer Bestand
- Mauer geplant
- Abbruch geplant

5. Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen:

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 7 — Flurstücksnummer
- vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude

Verfahrensvermerke zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 mit integriertem Grünordnungsplan „Kirchfeldareal Schweinsdorf“, Gemeinde Neusitz, Landkreis Ansbach - gemäß § 13a BauGB, beschleunigtes Verfahren

a) Der Gemeinderat Neusitz hat in der Sitzung vom **20.06.2022** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 mit integriertem Grünordnungsplan „Kirchfeldareal Schweinsdorf“ beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 mit integriertem Grünordnungsplan „Kirchfeldareal Schweinsdorf“ in der Fassung vom **10.06.2022** wurde mit Begründung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) in der Sitzung vom **20.06.2022** vorgestellt, erörtert und gebilligt.
In gleicher Sitzung wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **21.06.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

b) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 mit integriertem Grünordnungsplan „Kirchfeldareal Schweinsdorf“ in der Fassung vom **10.06.2022** wurde mit Begründung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **01.07.2022** bis **01.08.2022** öffentlich ausgelegt.
Zeitgleich wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **27.06.2022** beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.
Die öffentliche Auslegung wurde am **21.06.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

c) Die Gemeinde Neusitz hat in der Gemeinderatssitzung vom **17.04.2023** die Stellungnahmen der berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Bürger und Nachbargemeinden zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 mit integriertem Grünordnungsplan „Kirchfeldareal Schweinsdorf“ in der Fassung vom **10.06.2022** behandelt, abgewogen und entsprechend gewürdigt.
Die