



GEMEINDE
MÖHRENDORF

LANDKREIS
ERLANGEN-HÖCHSTADT

BEBAUUNGSPLAN

19/24
SUDETENSTRASSE

Textteil zum Bebauungsplan "19/24 Sudetenstraße", Gemeinde Möhrendorf, Landkreis Erlangen-Höchstadt.
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Möhrendorf vom 21.11.2023

Präambel:

Die Gemeinde Möhrendorf erlässt auf Grund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist
- der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 585, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist
- der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist
- 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 als Satzung.

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 6 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 und § 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungswesens), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Teichanlagen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

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

- Zahl der Vollgeschosse
- Maximal 11 Vollgeschosse zulässig.
- Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Gemäß Planzeichenschild
- GRZ 1
Grundfläche innerhalb der Baugrenzen
- GRZ 2
§ 19 Abs. 4 BauNVO wird in Anspruch genommen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind unter anderem die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird eine abweichende Bestimmung festgesetzt, da durch die verdichtete Bauweise eine GRZ von maximal 0,7 zulässig ist.
- Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
Gemäß Planzeichenschild
- Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Als Bezugspunkt gilt die Festlegung zur Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) unter Pkt. B 1.8
- Traufseitige Wandhöhe
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,60 m. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand Oberkante Dachstuhl.
- Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

- Überschreibungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (hauswirtschaftliche Anlagen, Schornsteine, Silofachziegel, Aufzuglufte, Antennen, Lichtpollen, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.
- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Es sind Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücke darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Es sind Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücke darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Gehweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Abwasserleitung bestehend geplant
Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.
- Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen (verlegt, Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus geotechnischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sowie § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

- Begrünungsbindungen innerhalb der Grundstücksfläche
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegflächen überplanten Grundstücksflächen sind durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie Rasen- und Beiflächen strukturreich zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für Gehölzpflanzungen sind standortgeeignete sowie vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste unter C. Hinweise). Die Gestaltung hat im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. in der nachfolgenden Planperiode nach deren Fertigstellung zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Anlage von Kies-/Steinflächen ist unzulässig.
- Minimierung der Versiegelung
Stellplätze, Fußwege und Aufenthaltsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Bspw. ungebundene Tragstruktur mit versickerungsfähigen Plaster, Schotterrasen, Rasengittersteinen etc.) herzustellen. Verkehrswege sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.
- Stellplatzbegrenzung
Zusammenhängende Stellplatzanlagen sind nach jeweils 5 Stellplätzen durch einen Grünstreifen von mind. 1,5 m Breite zu untergliedern. Der Grünstreifen ist durch standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen zu gestalten. Die Gestaltung hat im Rahmen der Herstellung der Stellplatzanlagen bzw. in der nachfolgenden Planperiode nach deren Fertigstellung zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- Artenschutzmaßnahmen
Für Beseitigungsanlagen 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. Lichtemissionen des Umfeldes sind zu vermeiden (Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerechte Beleuchtung) bzw. durch ein Beleuchtungsmanagement (Bspw. zeitliche Dimmung) zu mindern.
Großflächig zusammenhängende volltransparente Glas- und Fensterflächen (> 5 m² Fläche) sind durch vorfächig verteilte Muster/Markierungen oder wirkungsvolle alternative Maßnahmen (Bspw. dauerhaft vorgehängte Sonnenschutzsysteme) vor Vollerleuchtung zu schützen.

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Als vorgezogene Artenschutzmaßnahme sind an geeigneter Stelle im Umfeld des Geltungsbereiches insgesamt zwei Nistkörbe für Waldschneulen fachgerecht zu installieren und jährlich über einen Zeitraum von 25 Jahren auf Besatz und Funktionsfähigkeit fachgerecht zu kontrollieren. Der Standort und eine jährliche Dokumentation der Kontrolle ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert zu übermitteln.

- Flächen bzw. Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich
Als Ausgleich gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG wird für die Überplanung bestehender Sandtagenerassen-Flächen eine externe Fläche von 1.975 m² der FLNr. 531 (Gmk. Möhrendorf) dem Bebauungsplan zugeordnet. Entwicklungsziel ist Sandtagenerassen oder Sukzession (Details siehe Begründung zum Bebauungsplan).

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Garagen und Carports
Zulässig sind offene Garagen (Carports); diese müssen innerhalb der im Plan dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
Innerhalb dieser gekennzeichneten Flächen müssen keine Abstandsflächen beachtet werden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a und Nr. 22 BauGB).
Es wird auf die Regelungen zur Durchführung (siehe Pkt. A 13.3 der Verbindlichen Festsetzungen) und Höhenbegrenzung (siehe Pkt. B 2.2 der Gestaltungs-Festsetzungen) hingewiesen.
- Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs-Festsetzungen

- Wohngebäude
- Gebäudeform
Zwerggiebel sind zulässig. Die Firsthöhe der Zwerggiebel darf max. die Höhe des Hauptfirstes betragen (siehe A 2.4.2). Zwerggiebel sind von der Wandhöhebeschränkung ausgenommen, sind allerdings nur mit einer maximalen Breite von 2,0 des Hauptgebäudes zulässig. Erdgeschossige Anbauten sind bis zu 50% der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig.
- Dachform
Für die Hauptgebäude sind Sattel-, Waln- und Krüppelwalmhäuser zulässig. Bei erdgeschossigen Anbauten und Zwerggiebeln ist die Ausbildung auch als Flachdach zulässig.
- Dachneigung
Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten traufseitigen Wandhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.
- Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung sind rote, sowie dunkle oder erdfarbene Töne zu verwenden.
Bei Dacheindeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig.
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Von einer geeigneten Beschichtung kann ausgenommen werden, wenn die Beschichtung die Korrosionskategorie C3 sowie die Schutzklasse M nach DIN EN 55634 einhält.
Es wird empfohlen, flach geneigte Dächer zu begrünen und mit geeigneter Substratbedeckungen auszubilden. Die kombinierte Nutzung mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.
Bei Wintergärten mit Flachdächern oder flach geneigten Dachformen darf die Dacheindeckung als Glas ausgeführt werden.
- Dachaufbauten
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen werden als Dachaufbauten für den Eigenverbrauch ermöglicht.
Eine kombinierte Nutzung mit Dachbegrünung ist zulässig.
Negative Dacheinschnitte, Dachterrassen und Loggien sind zulässig.
- Fassadengestaltung
Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signarot, Nr. 301 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolet, Nr. 4017 Fernmagenta, Nr. 5005 Signablau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Partifarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegler Fassadenmaterialien ist unzulässig.
Holzverkleidungen sind zulässig. An- und Nebenaubau sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen. Holzaufbau sind zulässig.
- Kniestock
Hier erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.
- Beleuchtung
Höhenlage
Hausengänge und die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) dürfen maximal 30 cm über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Sudetenstraße bzw. Waldstraße) liegen.
Bezugspunkt ist jeweils das höchste, im Zugangsbereich des Hauptgebäudes Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche.
- Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätze
- Dachform bei Carports und Nebenanlagen
Es sind alle Dachformen zulässig.
- Die maximale Firsthöhe für Carports und Nebenanlagen beträgt 3,00 m. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum obersten Abschluss des Carports oder der Nebenanlage.
- Dacheindeckung und seitlicher Abschluss
Es sind alle Dacheindeckungen in Anlehnung an das Wohngebäude zulässig. Carports und Nebenanlagen, die als Flachdach oder mit flach geneigten Dachformen ausgeführt werden, dürfen Eindeckungen mit Blümenabdichtung und ggf. Kiesbedeckung sowie Blechdeckung ausgeführt werden.
Empfohlen wird ein extensiv begrüntes Flachdach auf Basis einer Holz- oder Stahlkonstruktion. Die seitlichen Abschlüsse der jww. Carportbereiche zum östlich angrenzenden Grundstück sind nur als leichte Konstruktion (z. B. Holzverschönerung) zulässig. Massive Ausführungen (Mauerwerk, Beton) sind nicht zulässig.
- Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.
- Stellplätze
Für jede Wohneinheit sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Möhrendorf in der jeweils aktuellen Fassung nachzuweisen.
- Geländeanpassung
Das bestehende Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen größer einer Böschungsgeneigung von 1:1 sind nicht zulässig.
Eingriffe in das natürliche Bodenniveau, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. bis zu 1,50 m innerhalb der Erdgeschossfußbodenoberkante (OK FFB EG) vorgenommen werden.
- Einfriedigungen
Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird zum öffentlichen Straßenraum hin auf max. 1,50 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken, Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufliegen. Mauern mit einer Höhe von über 1,50 m werden nicht zugelassen. Soweit größere Höhenunterschiede > 1,50 m vorhanden sind, müssen diese hinter dem Zaun, der Stützmauer oder dem Straßenkörper als Böschungen ausgeführt werden.
Zwischen benachbarten Privatgrundstücken gelten hinsichtlich Einfriedigungen die Regelungen gemäß BayBO.
- Abfallentsorgung
Die Müllabfuhr wird im öffentlichen Straßenraum (Gehweg) der Sudetenstraße bzw. Waldstraße für die Abholung bereitzustellen.
- Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bau- und Anlagen, die von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) sind als Ausnahmen zugelassen. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

C. Hinweise

- Beseitende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Beseitende bauliche Anlagen
- Maßzahlen
- Erklärung der Nutzungsbeschläbe / Nutzungsstempel

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) / GFZ	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	Bauweise

- Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodensubstrats sind Erd- und Tiefbauarbeiten in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen auszuführen.
Für den Fall, dass Bodenaushub nicht vermeiden oder innerhalb der Baulücke wiederverwendet werden kann, sind abhängig vom gewählten Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu beachten. Um Kostensteigerungen zu vermeiden, sollte die Entsorgung von überschüssigem Erdaushub mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen geplant werden.

- Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen, und deren Einsatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden. Die Nutzung nachhaltiger und diffusionsoffener Baustoffe wird empfohlen.

- Rückfalleisung, Kellerentwässerung, Niederschlagswasser, Starkregen, Grundwasserschutz
Die Kellergrube sowie alle unter der Rückstauebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Entlüfter etc.) sind gegen Rücklauf entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabschlüsse zu beachten (wasserdichte Ausführung).
Die vorgeschriebene Abwasserleitung, die Entnahme von Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungszustand nach § 9 WHM dar und bedarf einer besonderen Genehmigung nach Art. 70 BayWG. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befristet werden.

- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgelassen werden.
Wasser von Flächen, auf denen mit wasserführenden Stoffen umgegangen wird oder auf deren Auslässe von wasserführenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsfähig.
Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das 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 Bauherren wird empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.
Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rücklauf des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grünwasserentwässerung) Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m³ empfohlen. Zur weiteren Reduzierung von Niederschlagswasser-Abflüssen wird empfohlen, Tiefbeete, Baumrücken, Teiche, Speicher, etc. zu errichten.

- Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Bepflanzungen 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 Reparaturmaßnahmen bei Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde 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 Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumanstände und elektrische Versorgungsleitungen" sowie im "Merkblatt über herausgehenden von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrsweisen, bzw. die gültigen Richtlinien in der jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.

- Artenliste standortförmlicher Gehölze
(Eingetragene heimische Arten nach in Sorten sind zulässig)
"Bestand" eingetragene Gehölze aufgrund von deren bzw. weicht gültigen Fruchtcharakter

- | Bäume | Sträucher |
|-------------------------------|---|
| Feld-Ahorn (Acer campestre) | Hasel (Corylus avellana) |
| Spitzahorn (Acer platanoides) | Algen-Johanniskraut (Ribes alpinum) |
| Weiß-Birke (Betula pendula) | Kornelkirsche (Cornus mas) |
| Hainbuche (Carpinus betulus) | Europäischer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius) |
| Winterdeise (Tilia cordata) | Silberweide (Salix caprea) |
| Vogelkirsche (Prunus avium) | Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) |
| Salweide (Salix caprea) | Hundrose (Rosa canina) |
| Salweide in Sorten | Schlehe (Prunus spinosa) |
| | Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) |
| | Hainbuche (Cornus sanguinea) |
| | Liguster (Ligustrum vulgare) |
| | Weißdorn (Crataegus monogyna) |
| | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) |
| | Felsenbirne (Amelanchier ovalis) |

- Regenerative Energien
Im Baugebiet wird empfohlen, dass bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte 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.
- Beleuchtung
Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind insekten schonende und energiesparende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Na- und LED-Lampen).
- Telekommunikationslinien
In den Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungstiefe in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

- Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

- Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auftrifft 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 Arbeiten befreit.
- Art. 8 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Auflisten
Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayDSchG sind für die im Geltungsbereich des Baugebietes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt unverzüglich zu informieren.
- Immissionen durch die Land- und Forstwirtschaft
Durch im Umfeld des Plangebietes befindliche land- und forstwirtschaftlichen Flächen und Betriebe kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belastungen sind in der Regel hinzunehmen.

- Immissionschutzrechtliche Hinweise haustechnische Anlagen
Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abfallanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 3. Juni 2017 (TA Lärm) unter Nr. 5.1e für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionswerte für den Tag (6,00 bis 22,00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (außerhalb Nachtschlafzeiten zwischen 22,00 und 6,00 Uhr) von 44 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht lauteffizient (S d Nr. 7 der TA Lärm) sein.
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte und der Identifizierung der Geräuschursachen obliegt dem jeweiligen Bauherren und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden.

- Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereiches eines Baugebietes für schutzbedürftige 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 schutzbedürftigen Raumes.
• Es wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Maschinentechnik entsprechen (z.B. Spülgeräte)
• Die Aufstellung von Wärmepumpen oder Klimageräten direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuscharmer Räume (z.B. Schlafkammern) sollte vermieden werden
• Eine Aufstellung in Nischen, Mauernischen oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelminderung aufgrund von Schallreflexion und sollte daher vermieden werden.
• Freistehende Wärmepumpen / Klimageräte können zu lärmgeprägten Schallbildern führen.

- Ansonsten sind einzeln stehende haustechnische Anlagen auch außerhalb der Baugrenzen im Sinne von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

- Bayerische Bauordnung (BayBO)
Soweit auf die Bayerische Bauordnung verwiesen wird, bezieht sich dies auf die jeweils gültige Fassung der BayBO.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bebauungsplan "19/24 Sudetenstraße" wird gemäß § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - in Verbindung mit den Regelungen des § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
- Der Gemeinderat Möhrendorf hat in der Sitzung vom 21.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes "19/24 Sudetenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu den Grundzügen der Planung wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2025 bis 13.07.2025 unterrichtet.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "19/24 Sudetenstraße" in der Fassung vom 29.09.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom2026 bis2026 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "19/24 Sudetenstraße" in der Fassung vom 29.09.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2026 bis2026 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "19/24 Sudetenstraße" wurde am2026 ortsüblich bekannt gemacht.

- Die Gemeinde Möhrendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan "19/24 Sudetenstraße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Möhrendorf, den (Siegel)

1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "19/24 Sudetenstraße" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "19/24 Sudetenstraße" ist damit in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan "19/24 Sudetenstraße" mit Begründung steht seit diesem Tag auf der Homepage der Gemeinde Möhrendorf zur Verfügung und wird außerdem 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

BEBAUUNGSPLAN
19/24 SUDETEN-
STRASSE

GEMEINDE MÖHRENDORF
LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT



BAMBERG, 29.09.2026

ENTWURFSVERFASSTER

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