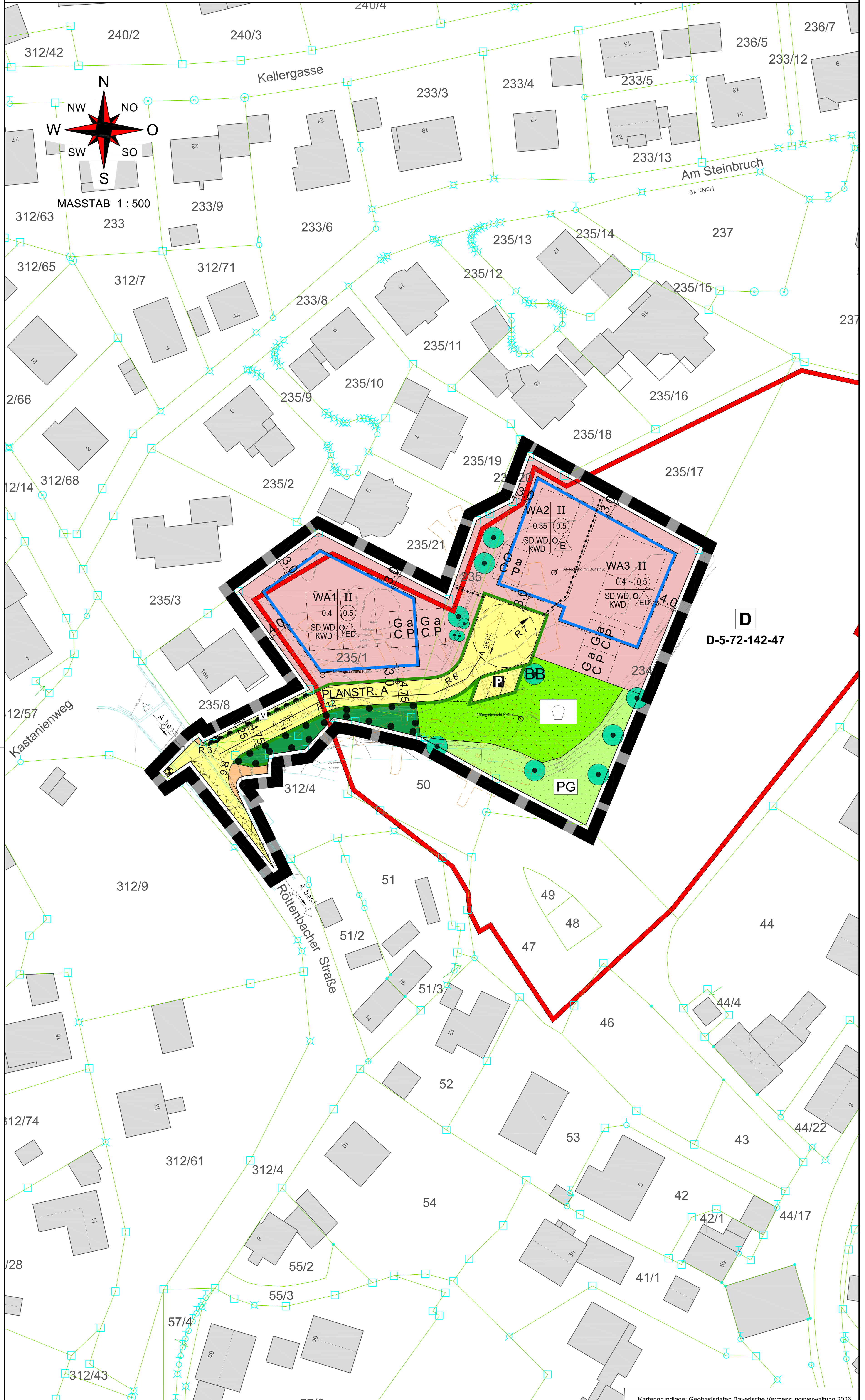
GEMEINDE MÖHRENDORF

LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT

BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN

16/11 RÖTTENBACHER STRASSE

MIT 2. BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG 16/3 NUSSBUCKFELD II



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "16/11 Röttenbacher Straße" mit 2. Bebauungsplan-Änderung "16/3 Nussbuckfeld II", Gemeinde Möhrendorf, Landkreis Erlangen-Höchstadt. Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Möhrendorf vom 26.04.2022 mit Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 27.10.2026.

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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist
b) der Baunutzungsverordnung (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
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist
d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist
e) 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
f) 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
g) der Planzeichenverordnung (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 Nrn. 1, 4 und 6 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) — WA
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 Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

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

1.3 Die Anzahl der Wohneinheiten wird je geplantem Gebäude auf maximal 2 begrenzt.

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse

2.1.1 Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig. — II

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) Gemäß Planeinschrieb — z. B. 0.4

2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) Gemäß Planeinschrieb — (0.5)

2.4 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

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 Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.

2.4.2 Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe 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, Siloaufsätze, Aufzugtürme, Antennen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.

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

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) — o

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig — E

3.1.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED

3.2 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 Grundstücksfläche 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)

6.1 Straßenverkehrsfläche — PLANSTR. A

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkflächen — P

6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6.5 Radius Wendeanlage — R 7

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

8.1 Abwasserleitung bestehend — A best.

8.2 Abwasserleitung geplant — A gepl.

8.3 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 gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz"
Die öffentliche Grünfläche ist gärtnerisch mit Rasen und Gehölzpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Für Gehölzpflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten (Artauswahl siehe Artenliste unter B. Hinweise) sowie kindgerechte Gehölze (keine Dornen-Sträucher, kein giftiger Fruchtschmuck) zu verwenden.
Zulässig sind zudem wasserdurchlässige Wegeflächen und der Zweckbestimmung zuordenbare Nebenanlagen wie Spielgeräte, Sitzbänke und Spielplatzflächen (Sandkasten etc.).

9.2 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitgrün" — V
Die öffentliche Grünfläche ist naturnah durch Strauchpflanzungen und Einsaat zu gestalten und extensiv zu pflegen.

9.3 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Trenngrün" — PG
Die private Grünfläche ist als Trenngrün zur östlich/südlichen Geländekante extensiv zu nutzen bzw. naturnah zu gestalten.

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)

13.1 Begrünungsbindungen innerhalb der Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie Rasen- und Beetflächen strukturreich zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Pro Baugrundstück ist dabei mind. eine freiwachsende zusammenhängende Strauchgruppe aus mind. 6 Gehölzen (Mindestpflanzqualität Sträucher 2 mal verpflanzt ("2xv"), Höhe 80/100 cm) oder alternativ zwei hochstämmige Laubbäume (Mindestqualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt "3xv", StU 16-18, mB) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Gehölze, die Erhalten werden, sind hierfür anrechenbar. Für Gehölzpflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste unter B. Hinweise). Die Begrünung hat im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. in der nachfolgenden Pflanzperiode nach deren Fertigstellung zu erfolgen. Die Anlage von Kies-/ Steingärten ist unzulässig.

13.2 Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Der Bestand an Bäumen und Sträuchern innerhalb der Erhaltungsfläche ist, sofern keine Gefährdungslage vorliegt, dauerhaft vor Eingriffen, und während der Bauphase zur Erschließung zusätzlich durch fachgerechte und verhältnismäßige Maßnahmen, zu schützen. Ausfälle oder erforderliche Rodungen aufgrund von Gefährdungslage sind durch Neupflanzung standortheimischer Gehölze (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB) zu kompensieren. Für die ggf. erforderlichen Rodungen des zu erhaltenden Baumbestandes sind zudem Artenschutzmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe 13.6).

13.3 Erhaltungsgebote für Einzelbäume
Die planzeichnerisch Dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft, sofern keine Gefährdungslage vorliegt, vor Eingriffen, und während der Bauphasen zur Erschließung und im Wohngebiet durch fachgerechte und verhältnismäßige Maßnahmen, zu schützen. Ausfälle oder erforderliche Rodungen aufgrund von Gefährdungslage sind durch Neupflanzung standortheimischer Gehölze (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB) zu kompensieren.
Für die ggf. erforderliche Rodung des als Biotopbaum markierten Einzelbaums sind zudem Artenschutzmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe 13.6). — BB

13.4 Minimierung der Versiegelung
Stellplätze, Fußwege und Aufenthaltsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Bspw. ungebundene Tragschicht mit versickerungsfähigem Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteinen etc.) herzustellen. Verkehrswege sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

13.5 Artenschutzmaßnahmen
Rodungen von Gebüschen und Bäumen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, zulässig. Ggf. unvermeidbare Rodungen von zu erhaltenden Baumbestand (siehe Festsetzung 13.2 und 13.3) ist nur im Zeitraum 01. bis 31. Oktober 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. Lichtemissionen des Umfeldes und angrenzender Gehölzflächen sind zu vermeiden (Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung) sowie durch ein Beleuchtungsmanagement (Bspw. zeitliche Dimmung) zu mindern.
Großflächig zusammenhängende volltransparente Glas- und Fensterflächen (>5 m² Fläche) sind ausschließlich in Vogelschlag vermeidender Ausführung zulässig (z.B. durch vollflächig verteilte Muster/Markierungen mit einer Gesamtabdeckung der Fläche von mind. 15 % bei Linienmuster und mind. 25 % bei Punkt-/Symbolmuster oder vorgehängte Sonnenschutzsysteme).

13.6 Vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
Unvermeidbare Rodungen von zu erhaltenden Baumbestand (siehe Festsetzung 13.2 und 13.3) sind im Vorfeld durch fachgerechte Installation von Ersatzhabitaten zu kompensieren. Für jeden Baumverlust sind dabei zwei Fledermaus-Rundhöhlen, ein Fledermaus-Überwinterungskasten, zwei Vogel-Nistkästen und eine Waldkaus-Nisthöhle im Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung fachgerecht anzubringen und dauerhaft fachgerecht zu warten.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

15.1.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfassten Flächen zulässig. Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen.

15.1.2 Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden.

15.2 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Sichtdreiecke im Bereich von Einmündungen innerhalb des Plangebietes
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.
Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 1,00 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

15.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

1. Wohngebäude

1.1 Gebäudeform
Zwerchgiebel sind zulässig. Die Firsthöhe der Zwerchgiebel darf max. die Höhe des Hauptfirstes betragen (siehe A 2.4.2). Zwerchgiebel sind von der Wandhöhenbeschränkung ausgenommen, sind allerdings nur mit einer maximalen Breite von 2/3 des Hauptgebäudes zulässig.
Erdgeschossige Anbauten sind bis zu 50% der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig.

1.2 Dachform — SD,WD,KWD
Für die Hauptgebäude sind Sattel, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Bei erdgeschossigen Anbauten und Zwerchgiebeln ist die Ausbildung auch als Flachdach zulässig.

1.3 Dachneigung
Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten traufseitigen Wandhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.

1.4 Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung sind rote sowie dunkle oder erdfarbene Töne zu verwenden.
Bei Dachdeckungen 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 ausgegangen werden, wenn die Beschichtung die Korrosivitätskategorie C3 sowie die Schutzdauer M nach DIN EN 55634 einhält.
Es wird empfohlen, flach geneigte Dächer zu begrünen und mit geeigneter Substratüberdeckungen 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.

1.5 Dachaufbauten
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen werden als Dachaufbauten für den Eigenverbrauch empfohlen.
Eine kombinierte Nutzung mit Dachbegrünung ist zulässig.
Bei einer Dachneigung von weniger als 30° sind keine Gauben zulässig.
Negative Dacheinschnitte, Dachterrassen und Loggien sind zulässig.

1.6 Fassadengestaltung
Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.
Holzverkleidungen sind zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Holzhäuser sind zulässig.

1.7 Kniestock
Hier erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.

1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) wird für alle Baurechte ("WA1", "WA 2" und "WA 3") auf maximal 297,50 m ü. NHN festgesetzt.
Die Höhenlage der geplanten Gebäude (Wohnhaus mit Nebengebäude) ist entsprechend nachzuweisen und in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

2. Garagen, Carports und Stellplätze

2.1 Dachform bei Garagen und Carports
Es sind alle Dachformen zulässig.

2.2 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.

2.3 Dachdeckung
Es sind alle Dacheindeckungen in Anlehnung an das Wohngebäude zulässig. Garagen und Nebengebäude, die als Flachdach oder mit flach geneigten Dachformen ausgeführt werden, dürfen Eindeckungen mit Bitumenabdichtung und ggf. Kiesbedeckung sowie Blecheindeckung ausgeführt werden.
Aus wasserwirtschaftlicher und klimatologischer Sicht wird angeregt, Fassaden und Dächer zu begrünen.

2.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m, vor Carports von mindestens 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten.
Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung.

2.5 Stellplätze
Für jede Wohneinheit sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Möhrendorf in der jeweils aktuellen Fassung nachzuweisen.

3. 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 Böschungsneigung von 1:1 sind nicht zulässig.
Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. bis zum Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) vorgenommen werden, Abgrabungen dürfen bis zu 1,50 m unterhalb der Erdgeschossfußbodenoberkante (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 zum öffentlichen Straßenraum hin auf max. 1,50 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Mauern mit einer Höhe von über 1,50 m werden nicht zugelassen. Soweit größere Höhendifferenzen > 1,50 m vorhanden sind, müssen diese hinter dem Zaun, der Stützmauer oder dem Straßenkörper als Böschungen ausgeführt werden.
Zwischen benachbarten Privatgrundstücken gelten hinsichtlich Einfriedungen die Regelungen gemäß BayBO.

6. Ausschluss von Kellergeschossen
In allen Baufeldern "WA1", "WA2" und "WA3" sind aufgrund der bestehenden Gewölbekeller keine Kellergeschosse zulässig.

7. Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig 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

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3. Flurstücksnummern — z. B. 234

4. Höhenlinien — 297.00m

5. Bestehende bauliche Anlagen

6. Bestehende Gewölbekeller

6.1 Lüftungsschächte Keller und Abdeckung mit Dunsthut
Die Lüftungsschächte der Gewölbekeller sowie die Abdeckung mit Dunsthut ist von Bebauung freizuhalten und ggf. wieder herzustellen.

7. Bebauungsvorschlag Hausbebauung

7.1 Hauptgebäude

7.2 Garage oder Carport

8. Beschilderung / Verkehrsspiegel

9. Maßzahlen — 3.0

10. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ1 / GRZ2)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	Bauweise

11. 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 Bodenmaterials 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 vermieden oder innerhalb der Baufläche 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.

12. 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 diffusionsoffener Baustoffe wird empfohlen.

13. Rückstausicherung, Kellerentwässerung, Niederschlagswasser, Starkregen, Grundwasserschutz
Die Kellergeschosse sowie alle unter der Rückstauebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).
Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme von Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden.

14. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsgeeignet.
Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie die Arbeitsblätter A 102 (Regenwasserabflüsse) 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 Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m³ empfohlen. Zur weiteren Reduzierung von Niederschlagswasser-Abflüssen wird empfohlen, Tiefbeete, Baumrigolen, Teiche, Speicher, etc. zu errichten.

15. Grenzabstände bei Bepflanzungen
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 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 Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die gültigen Richtlinien in der jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.

16. Artenliste standortheimischer Gehölze
(Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig)
*bedingt kindgerechte Gehölze aufgrund von Dornen bzw. leicht giftigem Fruchtschmuck

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

17. 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.

18. Beleuchtung
Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind insektenschonende und energiesparende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen).

19. Telekommunikationslinien
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

20. Denkmalpflege — D
Baudenkmale (nachrichtliche Übernahme)
Nr. D-5-72-142-47, "Felsenkeller" - Kelleranlagen, in zwei Horizonten weitverzweigte, bis 90m in den Felsen reichende Stollenanlagen, zum Teil mit Pfeilern, die Wölbungen mit Bögen untermauert, 18./19. Jh., Benehmen hergestellt
(teilweise innerhalb des Plangebietes)
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich 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.
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 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 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.

21. Altlasten
Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes 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.

22. 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 Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.

23. Immissionsschutzrechtliche Hinweise haustechnische Anlagen
Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, 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 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 (lauteste Nachstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tiefenfrequent i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und der tiefenfrequenten Geräuschanteile 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 Geltungsbereichs eines Bebauungsplans 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 Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Splitgeräte)
- Die Aufstellung von Wärmepumpen oder Klimageräten direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.
- Eine Aufstellung in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher vermieden werden.
- Freiräume im Wärmepumpen- / Klimagerätsockel führen zu lärmpegelerhöhenden Schallbrücken.

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "16/11 Röttenbacher Straße" mit 2. Bebauungsplan-Änderung "16/3 Nussbuckfeld II", Gemeinde Möhrendorf, 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 26.04.2022 die Aufstellung Bebauungs- und Grünordnungsplan "16/11 Röttenbacher Straße" beschlossen. In der Sitzung am 27.10.2026 hat der Gemeinderat Möhrendorf beschlossen, den Aufstellungsbeschluss vom 26.04.2022 zu ergänzen (bzgl. der 2. Bebauungsplan-Änderung "16/3 Nussbuckfeld II"). Der Aufstellungsbeschluss und die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses wurden am …………..2026 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungs- und Grünordnungsplan inkl. Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 27.10.2026 hat in der Zeit vom ………..2026 bis ………..2026 stattgefunden.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes inkl. Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 27.10.2026 hat mit Schreiben vom ………..2026 bis ………..2026 stattgefunden.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "16/11 Röttenbacher Straße" mit 2. Bebauungsplan-Änderung "16/3 Nussbuckfeld II" in der Fassung vom …………..2027 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ……….2027 bis ………..2027 beteiligt.

6. Mit dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "16/11 Röttenbacher Straße" mit 2. Bebauungsplan-Änderung "16/3 Nussbuckfeld II" in der Fassung vom ………….2027 fand mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….2027 bis ………2027 die Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungs- und Grünordnungsplanes inkl. Bebauungsplan-Änderung wurde am …………2027 ortsüblich bekannt gemacht.

7. Die Gemeinde Möhrendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom …….2027 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "16/11 Röttenbacher Straße" mit 2. Bebauungsplan-Änderung "16/3 Nussbuckfeld II", Gemeinde Möhrendorf, gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ……….2027 als Satzung beschlossen.

Möhrendorf, den .... (Siegel)

....
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss Bebauungs- und Grünordnungsplan "16/11 Röttenbacher Straße" mit 2. Bebauungsplan-Änderung "16/3 Nussbuckfeld II", Gemeinde Möhrendorf, wurde am ……2027 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "16/11 Röttenbacher Straße" mit 2. Bebauungsplan-Änderung "16/3 Nussbuckfeld II", Gemeinde Möhrendorf, ist damit in Kraft getreten.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "16/11 Röttenbacher Straße" mit 2. Bebauungsplan-Änderung "16/3 Nussbuckfeld II", Gemeinde Möhrendorf, mit Begründung wird seit diesem Tag auf der Homepage der Gemeinde Möhrendorf bereitgestellt sowie zusätzlich 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)

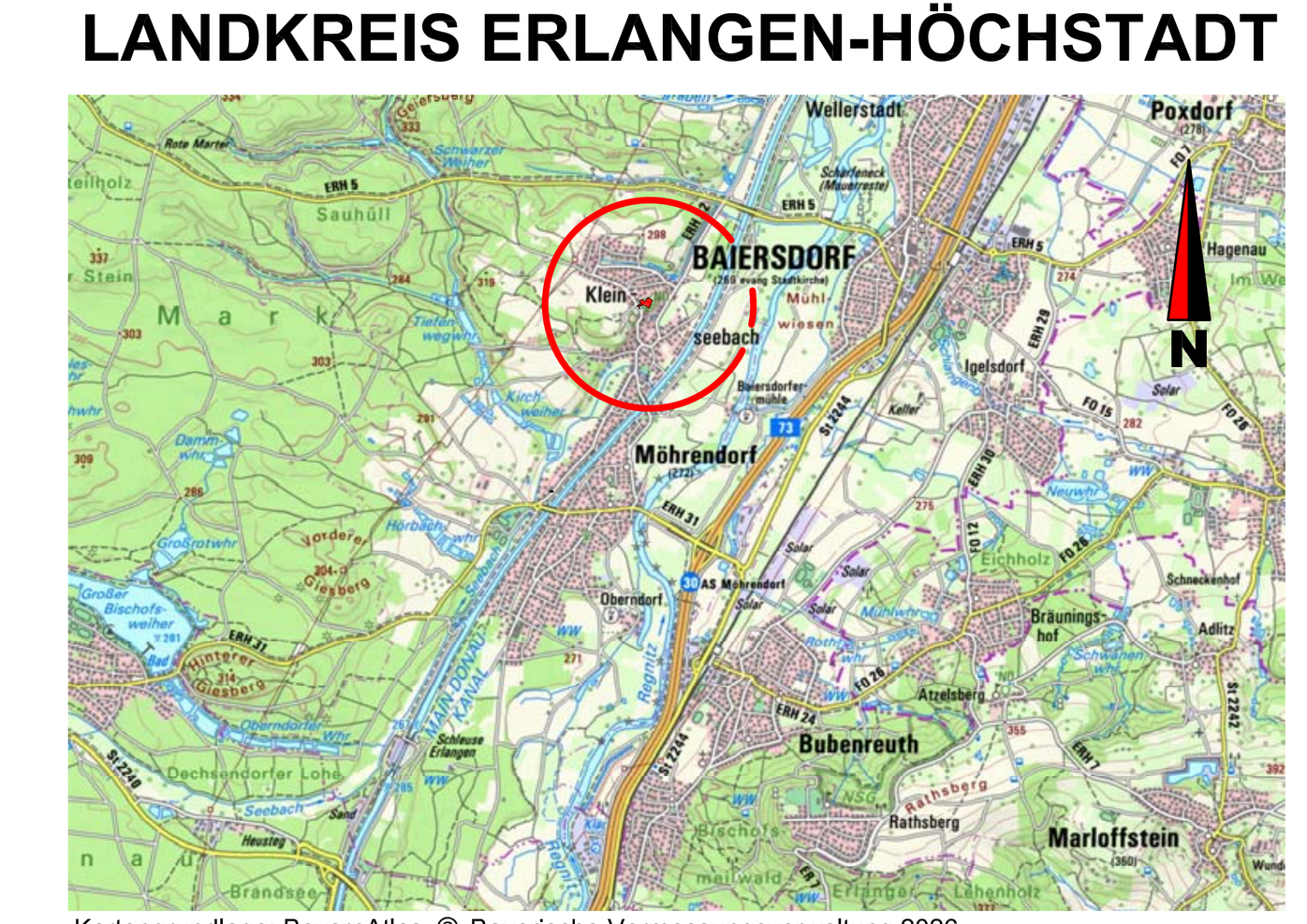
....
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN

16/11 RÖTTEN-BACHER STRASSE

MIT 2. BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG 16/3 NUSSBUCKFELD II

GEMEINDE MÖHRENDORF LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT



Kartengrundlage: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

BAMBERG, 27.10.2026

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