

Die Gemeinde Geroltingen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der 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
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

folgenden

Bebauungsplan Nr. 10
Baugebiet „Markt“
in Aufkirchen

als Satzung.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung jeweils in der Fassung vom 07.10.2025.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,48 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 381, 382, 996, 997 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 995/1 und 998 der Gemarkung Aufkirchen.

In Ergänzung der im Planteil des Bebauungsplans Nr. 10 „Markt“ getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Es wird dörfliches Wohngebiet (MDW) i. S. d. § 5a BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5a Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

Die GRZ wird auf maximal 0,4 festgesetzt.

Die GFZ wird auf maximal 0,8 festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude wird auf 7,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK FFB EG). Maßgebend für den unteren Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, dieser darf bis zu 50 cm über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.

Als maximal zulässige Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut; bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude wird auf 10,0 m festgesetzt; bei einem einseitig geneigten Pultdach wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 8,0 m begrenzt.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zur Obersten Kante des Daches. Bei einem Flachdach ist der obere Abschluss der Wand (Attika) als Firsthöhe definiert.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFB) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

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

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, dass Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen zulässig sind, auch wenn diese an Hauptgebäude angebaut werden. Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Straßenfläche freizuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von Hauptgebäuden ist nur innerhalb dieser Grenzen zulässig. Abstandsf lächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Erschließung

Die zur Erschließung des dörflichen Wohngebiets notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

5. Grünordnung

Für die Maßnahmen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten. Für die Bepflanzung ist die Artenauswahlliste unter den Hinweisen zu beachten.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen sind unzulässig.

Pflanzgebote

Pflanzgebot 1 (pfg1): Je Baugrundstück ist ein heimischer Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung (StU 18 - 20) oder ein heimischer Obstbaum entsprechend Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme folgt. Grundsätzlich gilt dabei das Pflanzgebot heimischer Gehölze.

Pflanzgebot 2 (pfg2): An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine Baumreihe aus heimischen Laubbaumhochstämmen I. Ordnung laut Artenauswahlliste zu pflanzen (Entwicklungsziel B312).

Pflanzgebot 3 (pfg 3): An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine dreireihige Hecke mit heimischen Gehölzen laut Artenauswahlliste zu pflanzen (Entwicklungsziel B112).

Artenschutzrechtliche Festsetzungen – Vermeidungsmaßnahmen (aus saP)

M01: Gehölzfällungen sind ggf. außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

M02: Die kleine Streuobstfläche (8 Bäume) im Nordwesten des Geltungsbereichs muss erhalten bleiben. Zum Schutz der Bäume muss während der Bauarbeiten ein 5 m breiter Pufferstreifen eingehalten werden. Dieser Bereich darf weder befahren werden, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden. Der Pufferstreifen ist durch einen fixen, nicht verrückbaren Zaun (kein Bauzaun!) von der Baustelle abzutrennen. Falls die Bäume für das Vorhaben gefällt werden müssen, sind im Begleitgrün der neuen Wohnanlage pro Baum drei neue Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Das aus den gefällten Bäumen entstandene Totholz sollte seitlich auf geeigneter Fläche aufgeschichtet liegen gelassen werden.

M03: Bei der Eingrünung muss auf die Verwendung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher geachtet werden. Fruchttetragende Gehölze sind zu bevorzugen.

M04: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Bei Glasflächen > 3-6 m² ist das Risiko von Vogelschlag an Glas signifikant erhöht. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Berichte zum Vogelschutz 53/54, 2017).

M05: Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Beleuchtung entlang der linearen Gehölzstrukturen zu beachten:

- o Lampen müssen ein geschlossenes Lampengehäuse haben, das Lampengehäuse darf im Betrieb nur eine Oberflächentemperatur von maximal 60°C erreichen.
 - o Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen unter 10m² 50-100cd/m², für Flächen über 10m² 2-5cd/m². In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten soll eine maximale Leuchtdichte von 1-2cd/m² eingeplant werden.
 - o Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
 - o Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist vorstellbar.
 - o Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warm-weiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.
- M06: Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der Dächer und Gebäude

Für die Gebäude sind Flachdächer (FD) oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 50° zulässig. Bei den geneigten Dächern sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldach (SD)
- Walmdach (WD)
- Pultdach (PD)

Als Dacheindeckung sind glänzende Materialien unzulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen. Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieranlagen.

Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

2. Einfriedung

Als Grundstückseinfriedung sind an öffentlichen Verkehrsflächen Hecken oder Holz- oder Metallzäune mit einer Gesamthöhe von 1,25 m zulässig. Bei den Zäunen ist eine blickdichte Ausführung unzulässig. Die Sockel dürfen eine Höhe von 30 cm nicht überschreiten. Sockel von Einfriedungen dürfen ausnahmsweise höher als 30 cm werden, wenn die Geländeneigung dies erfordert. An den übrigen Grundstücksgrenzen wird auf die gesetzlichen Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) verwiesen.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

4. Beleuchtung

Um die Bewohner vor zusätzlicher Ausleuchtung der Landschaft und direkte Blendung durch künstliches Licht zu schützen und um die Wirkung auf nachtaktive Insekten möglichst gering zu halten, ist die Außenwirkung von künstlicher Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Es werden zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren, z. B. LED, Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet.

Bei der Außenbeleuchtung sind die Vorgaben aus der Vermeidungsmaßnahme (M05 aus saP) zu beachten

5. Entwässerung

Zur Brauchwassernutzung sind Zisternen mit einem Volumen von mind. 6 m³ auf jedem Grundstück vorzusehen.

Der Ablauf der Brauchwasserzisterne ist ordnungsgemäß an den bestehenden Regenwasserkanal anzuschließen.

III. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

2. Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. DIN 1998 ist einzuhalten.

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.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,0 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

3. Immissionen

Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

4. Brandschutz

Die Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) ist zu beachten.

5. Artenauswahlliste zur Grünordnung

Heimischer Obstbaum

Laubbaumhochstamm:

(Mindestgröße: 3xV, mDb, StU 18 – 20 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Crataegus laevigata	Rotdorn
Juglans regia	Nußbaum
Platanus acerifolia	Platane
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Auswahlliste: Heckenpflanzen

(Mindestgröße: Sträucher, 2xV, h 80 – 125 cm)

Corylus avellana (Hasel)	5 %
Rosa canina (Hundsrose)	15 %
Rosa arvensis (Feld-Rose)	15 %
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	5 %
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	7 %
Ribes alpina (Alpenjohannisbeere)	20 %
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)	15 %
Sambucus nigra (Schw. Holunder)	10 %
Viburnum lantana (wolliger Schneeball)	8 %

6. Hinweise zum Artenschutz (aus Sap)

- M07: Bei der Planung ist ein Augenmerk auf die Fallenwirkung für Kleintiere, wie Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc. zu richten. Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und ähnliches müssen für Kleintiere dauerhaft abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.
- M08: Die Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und ggf. Hausgärten sollte auf eine generelle Förderung von Artenvielfalt durch Strukturen und heimische Pflanzen (v.a. Gehölze) abzielen. Insekten- und vogelfreundliche Gärten (u.a. Nahrung, Nisthilfen) erweitern das Angebot von geeignetem Lebensraum für die bereits in den vorhandenen Gehölzen angrenzend an das Vorhabensgebiet vorkommenden Vogelarten. Geplante Gärten sollen naturnah bewirtschaftet werden. Heimische Pflanzen und Gehölze sollen bevorzugt angepflanzt werden. Das Stehenlassen von kleineren Altgrasbereichen als Rückzugsort für Tiere wird empfohlen. Totholzhaufen und Trockensteinmauern können ebenfalls wertvollen Lebensraum bieten. Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln sollen zudem keine Pestizide im Garten ausgebracht werden. Um Verletzungen und Tötungen von Kleintieren zu verhindern, wird von der Verwendung von Mährobotern dringend abgeraten.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Gerolfingen hat in seiner Sitzung am 07.10.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Markt“ gem. § 2 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am __.__.2025 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Gerolfingen.
2. Der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs 1 BauGB in der Zeit vom 06.11.2025 bis einschließlich __.__.2025 öffentlich ausgelegt
3. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.10.2025 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis einschließlich __.__.2025 frühzeitig beteiligt.
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am __.__.2026 gefasst.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom __.__.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis einschließlich __.__.2026 öffentlich ausgelegt
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.2026 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis einschließlich __.__.2026 beteiligt.
7. Die Gemeinde Gerolfingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2026 den Bebauungsplan Nr. 10 „Markt“ in der Fassung vom __.__.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Gerolfingen, den __.__.2026

.....
Karl Fickel, Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 10 „Markt“ wurde am __.__.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Gerolfingen, den __.__.2026

.....
Karl Fickel, Erster Bürgermeister

