



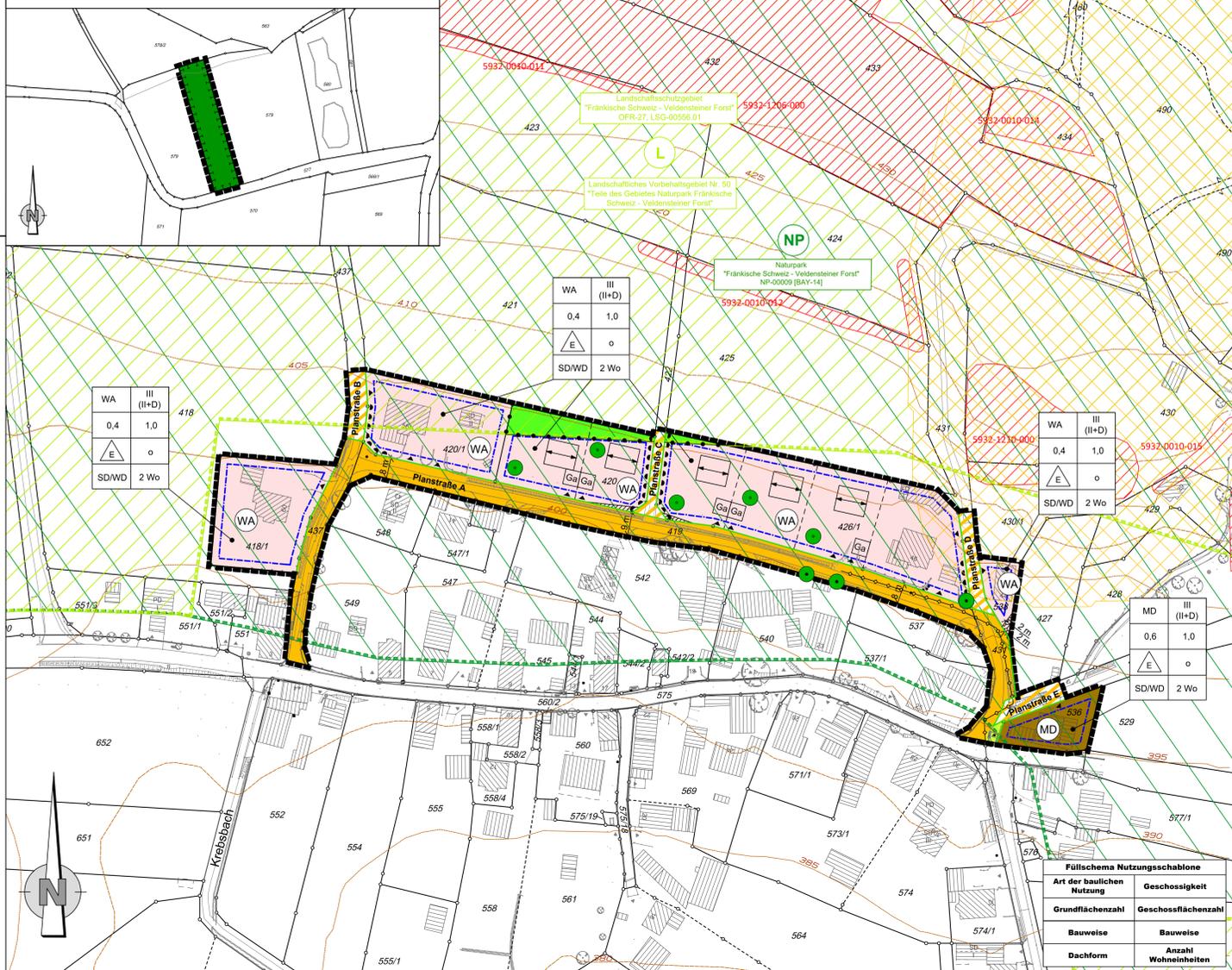
Stadt Scheßlitz

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Pausdorf Nord"

Maßstab M 1 : 1.000

Externe Ausgleichsfläche auf Teilen der Fl.-Nr. 579 (Gmkg. Ehr) im Umfang von ca. 0,21 ha (Maßstab M 1 : 2.000)



(Auszug aus der Digitalen Flurkarte, Stand 11/2018)

I. PRÄAMBEL

- Der Stadtrat der Stadt Scheßlitz beschließt den von der Ingenieurarchitektengesellschaft Höhn & Partner ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) mit der Bezeichnung "Pausdorf Nord" in der Fassung vom 18.02.2020 als Satzung. Rechtsgrundlagen des BBP/GOPs sind
- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
 - die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 - die **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie
 - die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines (Allg.) Wohngebiet ("WA"), § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO

Dorfgebiet ("MD"), § 5 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 - 8 BauNVO

Maximal (max.) zulässige Zahl der Wohneinheiten (Wo) je Wohn-/Hauptgebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

z. B. 0,4

Max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO

III (II+D)

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (VG), § 20 Abs. 1 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**

Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO

Nur Einzelhäuser (E) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO

Offene Bauweise (o), § 22 Abs. 2 BauNVO

Hauptgebäude-/Firstrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO

Nur Einzelhäuser (E) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO

Offene Bauweise (o), § 22 Abs. 2 BauNVO

Hauptgebäude-/Firstrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
- Verkehrsflächen**

"Planstraße A": Öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

"Planstraße B - D": Öffentl. Verkehrsfläche mit der besonderen (bes.) Zweckbestimmung (Zwb.) "Grundstückszufahrten, Feldweg", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -tore, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- Grünflächen**

Private (Priv.) Grünfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (externe Ausgleichsfläche)

Erhaltung von Einzelbäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Umgrenzung Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBP/GOPs, § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen, § 1 Abs. 4 Nr. 1 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO
- Sonstige Planzeichen**

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Umgrenzung Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBP/GOPs, § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen, § 1 Abs. 4 Nr. 1 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**

1.1.1 In den mit "WA" gekennzeichneten Bereichen wird ein "Allg. Wohngebiet" gemäß (gem.) § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen sind unzulässig. In dem mit "MD" gekennzeichneten Bereich wird ein "Dorfgebiet" gem. § 5 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 - 8 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 5 Abs. 1 und Abs. 2

- 9 zulässigen Tankstellen sowie die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsräumen sind unzulässig.
- Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. zwei Wohneinheiten (Wo) zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Innere "WAS" wird die max. zulässige GRZ gem. § 19 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt, innerhalb des "MDs" mit max. 0,6.
 - Die max. zulässige GFZ gem. § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 1,0 festgesetzt.
 - Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. drei (III) VG im Sinne von (I. S. v.) II + D (Dachgeschoss) zulässig.
 - Die Höhe der Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) der untersten Vollgeschossebene (uVG) künftiger Wohn-/Hauptgebäude wird wie folgt festgesetzt:
 - Für das "WA": Max. 2,0 m über dem unteren (unt.) Höhenbezugspunkt (HBP); der untere HBP wird wie folgt festgelegt: Höhe fertige Oberkante (FOK) der "Planstraße A" an der SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand
 - Für das "MD": Max. 0,30 m über dem untere HBP, der untere HBP wird wie folgt festgelegt: FOK der "Planstraße E" an der SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand
 - Die max. zulässige Firsthöhe von Wohn-/Hauptgebäuden wird mit 11,0 m (unt. HBP; OK RFB uVG) festgesetzt.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
 - Zulässig ist die Errichtung freistehender Einzelhäuser (E) in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - Die Hauptgebäude-/Firstrichtung ist innerhalb des "WAS" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO verbindlich festgesetzt.
- Verkehrsflächen**
 - In den in der Planzeichnung mit "Planstraße A" bezeichneten Bereichen werden öffentl. Straßenverkehrsflächen festgesetzt, in den mit "Planstraße B" bis "Planstraße E" bezeichneten Bereichen jeweils öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Grundstückszufahrten, Feldweg".
 - In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind private Grundstücks-, Garagen- und Stellplatz-/Ausfahrten unzulässig. Der lufttäglichen Erschließung des jeweils angrenzenden Privatgrundstückes dienende Zaun-/Gartentüren sind hingegen zulässig.
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

Für alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt.
- Grünflächen**

In den in der Planzeichnung auf Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nm. 420 und 426/1 (beide Gmkg. Roschlaub) gekennzeichneten Bereichen werden private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gehölzbestand ist zum Erhalt festgesetzt und insbesondere während der Bauzeit zu schützen.
 - Für Baumpflanzungen auf Privatgrund gilt: Pro 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens (mind.) ein standortgerechter, stadtklimaresistenter Laubbäum zu pflanzen (Mindestpflanzqualität [MPQ]: Hochstamm [H], dreimal verjüngt [3x], mit Drahtballen [mDb], mit Ballen/Tuchballen [mB]) je nach Art, Stammumfang [SU] 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).
 - Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a) BauGB festgesetzten, in der Planzeichnung (mit der schwarzen T-Linie) zeichnerisch umgrenzten und zum Geltungsbereich des BBP/GOPs gehörenden Teilflächen des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 579 (Gmkg. Ehr) im Umfang von ca. 0,21 ha übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des BBP/GOPs zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Folgende Maßnahmen sind verbindlich festgesetzt:
 - a) Entwicklung einer nährstoffarmen, gut blühenden, artenreichen, kräuter-/blumenreichen Extensivweide mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-, Mittel- und Obergräsern mittels einer hierfür geeigneten autochthonen Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Gräsern (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnelldüngung, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff zum Hochrechnen auf insgesamt 10 g/m² regional erzeugte Wildpflanzenaatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes, Saatgut mit gesicherter deutscher Herkunft, Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg-/Hügelland“, Herkunftsregion 12 „Fränkisches Hügelland“, Standort muss einen hohen Vermehrungs- und Qualitätsstandard entsprechen z. B. der VWW-Staude „JWWV-Regionssaaten“ oder gleichwertiger Art);
 - b) Anpflanzung von mind. zehn krankheitsresistenten, für Franken typischen Obstbäumen/Obstbaumarten (MPQ: H., 3xv., mDb, od. mB je nach Art, SU 18 - 20 cm)
- Sonstige Festsetzungen**

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen auf Teilflächen des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 538 (Gmkg. Roschlaub) werden mit einem Leitungsrecht (Regenwasserleitung, DN 150, Breite beiderseits der Leitung jeweils 2,0 m) zu Gunsten der Stadt Scheßlitz zu belastende Flächen festgesetzt.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - Abstandsflächen**

Es gilt Art. 6 BayBO.
 - Dachgestaltung**

Im Bereich der Wohn-/Hauptgebäude sind das Satteldach (SD) und das Walmdach (WD) zulässig.

 - Dacheindeckungen sind mit rot- od. grau- bis schwarzgrünem, nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech (auch verzinktes Metall oder Titanzink) sind unzulässig, ebenso aus biehlähmigen Materialien. Ansonsten sind Dacheindeckungen aus beschichtetem Metall unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - a) Werkmäßig aufgetragene, organische Beschichtungen nach DIN 55634-8 mit hoher Schutzdauer (H) bei mäßiger Korrosionsbelastung (C3) oder
 - b) Beschichtungen, die in Anlehnung an DIN ISO 12944-5 bei Korrosivitätskategorie C3 über 15 Jahre Schutzdauer haben oder
 - c) Beschichtungen, mit wie unter a) und b) ausgeführt, vergleichbarem Korrosionsschutz
 - Flach- und Pultdächer von Garagen/Carports und von sonstigen untergeordneten Nebenanlagen sind mind. mit einer externen Dachbegrünung zu versehen.
 - Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehend, benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung/Neigung o. ä.) zu vermeiden.
- 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-Periferfarben, stark kontrastierender Farbkombinationen sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegler Fassadenmaterialien ist unzulässig.
- Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehend, benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung/Neigung o. ä.) zu vermeiden.
- Die max. zulässige Firsthöhe von Wohn-/Hauptgebäuden wird mit 11,0 m (unt. HBP; OK RFB uVG) festgesetzt.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
 - Zulässig ist die Errichtung freistehender Einzelhäuser (E) in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - Die Hauptgebäude-/Firstrichtung ist innerhalb des "WAS" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO verbindlich festgesetzt.
- Verkehrsflächen**
 - In den in der Planzeichnung mit "Planstraße A" bezeichneten Bereichen werden öffentl. Straßenverkehrsflächen festgesetzt, in den mit "Planstraße B" bis "Planstraße E" bezeichneten Bereichen jeweils öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Grundstückszufahrten, Feldweg".
 - In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind private Grundstücks-, Garagen- und Stellplatz-/Ausfahrten unzulässig. Der lufttäglichen Erschließung des jeweils angrenzenden Privatgrundstückes dienende Zaun-/Gartentüren sind hingegen zulässig.
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

Für alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt.
- Grünflächen**

In den in der Planzeichnung auf Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nm. 420 und 426/1 (beide Gmkg. Roschlaub) gekennzeichneten Bereichen werden private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gehölzbestand ist zum Erhalt festgesetzt und insbesondere während der Bauzeit zu schützen.
 - Für Baumpflanzungen auf Privatgrund gilt: Pro 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens (mind.) ein standortgerechter, stadtklimaresistenter Laubbäum zu pflanzen (Mindestpflanzqualität [MPQ]: Hochstamm [H], dreimal verjüngt [3x], mit Drahtballen [mDb], mit Ballen/Tuchballen [mB]) je nach Art, Stammumfang [SU] 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).
 - Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a) BauGB festgesetzten, in der Planzeichnung (mit der schwarzen T-Linie) zeichnerisch umgrenzten und zum Geltungsbereich des BBP/GOPs gehörenden Teilflächen des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 579 (Gmkg. Ehr) im Umfang von ca. 0,21 ha übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des BBP/GOPs zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Folgende Maßnahmen sind verbindlich festgesetzt:
 - a) Entwicklung einer nährstoffarmen, gut blühenden, artenreichen, kräuter-/blumenreichen Extensivweide mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-, Mittel- und Obergräsern mittels einer hierfür geeigneten autochthonen Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Gräsern (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnelldüngung, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff zum Hochrechnen auf insgesamt 10 g/m² regional erzeugte Wildpflanzenaatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes, Saatgut mit gesicherter deutscher Herkunft, Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg-/Hügelland“, Herkunftsregion 12 „Fränkisches Hügelland“, Standort muss einen hohen Vermehrungs- und Qualitätsstandard entsprechen z. B. der VWW-Staude „JWWV-Regionssaaten“ oder gleichwertiger Art);
 - b) Anpflanzung von mind. zehn krankheitsresistenten, für Franken typischen Obstbäumen/Obstbaumarten (MPQ: H., 3xv., mDb, od. mB je nach Art, SU 18 - 20 cm)
- Sonstige Festsetzungen**

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen auf Teilflächen des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 538 (Gmkg. Roschlaub) werden mit einem Leitungsrecht (Regenwasserleitung, DN 150, Breite beiderseits der Leitung jeweils 2,0 m) zu Gunsten der Stadt Scheßlitz zu belastende Flächen festgesetzt.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - Abstandsflächen**

Es gilt Art. 6 BayBO.
 - Dachgestaltung**

Im Bereich der Wohn-/Hauptgebäude sind das Satteldach (SD) und das Walmdach (WD) zulässig.

 - Dacheindeckungen sind mit rot- od. grau- bis schwarzgrünem, nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech (auch verzinktes Metall oder Titanzink) sind unzulässig, ebenso aus biehlähmigen Materialien. Ansonsten sind Dacheindeckungen aus beschichtetem Metall unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - a) Werkmäßig aufgetragene, organische Beschichtungen nach DIN 55634-8 mit hoher Schutzdauer (H) bei mäßiger Korrosionsbelastung (C3) oder
 - b) Beschichtungen, die in Anlehnung an DIN ISO 12944-5 bei Korrosivitätskategorie C3 über 15 Jahre Schutzdauer haben oder
 - c) Beschichtungen, mit wie unter a) und b) ausgeführt, vergleichbarem Korrosionsschutz
 - Flach- und Pultdächer von Garagen/Carports und von sonstigen untergeordneten Nebenanlagen sind mind. mit einer externen Dachbegrünung zu versehen.
 - Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehend, benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung/Neigung o. ä.) zu vermeiden.
- 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-Periferfarben, stark kontrastierender Farbkombinationen sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegler Fassadenmaterialien ist unzulässig.
- Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehend, benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung/Neigung o. ä.) zu vermeiden.
- Die max. zulässige Firsthöhe von Wohn-/Hauptgebäuden wird mit 11,0 m (unt. HBP; OK RFB uVG) festgesetzt.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
 - Zulässig ist die Errichtung freistehender Einzelhäuser (E) in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - Die Hauptgebäude-/Firstrichtung ist innerhalb des "WAS" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO verbindlich festgesetzt.
- Verkehrsflächen**
 - In den in der Planzeichnung mit "Planstraße A" bezeichneten Bereichen werden öffentl. Straßenverkehrsflächen festgesetzt, in den mit "Planstraße B" bis "Planstraße E" bezeichneten Bereichen jeweils öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Grundstückszufahrten, Feldweg".
 - In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind private Grundstücks-, Garagen- und Stellplatz-/Ausfahrten unzulässig. Der lufttäglichen Erschließung des jeweils angrenzenden Privatgrundstückes dienende Zaun-/Gartentüren sind hingegen zulässig.
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

Für alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt.
- Grünflächen**

In den in der Planzeichnung auf Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nm. 420 und 426/1 (beide Gmkg. Roschlaub) gekennzeichneten Bereichen werden private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gehölzbestand ist zum Erhalt festgesetzt und insbesondere während der Bauzeit zu schützen.
 - Für Baumpflanzungen auf Privatgrund gilt: Pro 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens (mind.) ein standortgerechter, stadtklimaresistenter Laubbäum zu pflanzen (Mindestpflanzqualität [MPQ]: Hochstamm [H], dreimal verjüngt [3x], mit Drahtballen [mDb], mit Ballen/Tuchballen [mB]) je nach Art, Stammumfang [SU] 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).
 - Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a) BauGB festgesetzten, in der Planzeichnung (mit der schwarzen T-Linie) zeichnerisch umgrenzten und zum Geltungsbereich des BBP/GOPs gehörenden Teilflächen des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 579 (Gmkg. Ehr) im Umfang von ca. 0,21 ha übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des BBP/GOPs zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Folgende Maßnahmen sind verbindlich festgesetzt:
 - a) Entwicklung einer nährstoffarmen, gut blühenden, artenreichen, kräuter-/blumenreichen Extensivweide mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-, Mittel- und Obergräsern mittels einer hierfür geeigneten autochthonen Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Gräsern (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnelldüngung, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff zum Hochrechnen auf insgesamt 10 g/m² regional erzeugte Wildpflanzenaatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes, Saatgut mit gesicherter deutscher Herkunft, Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg-/Hügelland“, Herkunftsregion 12 „Fränkisches Hügelland“, Standort muss einen hohen Vermehrungs- und Qualitätsstandard entsprechen z. B. der VWW-Staude „JWWV-Regionssaaten“ oder gleichwertiger Art);
 - b) Anpflanzung von mind. zehn krankheitsresistenten, für Franken typischen Obstbäumen/Obstbaumarten (MPQ: H., 3xv., mDb, od. mB je nach Art, SU 18 - 20 cm)
- Sonstige Festsetzungen**

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen auf Teilflächen des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 538 (Gmkg. Roschlaub) werden mit einem Leitungsrecht (Regenwasserleitung, DN 150, Breite beiderseits der Leitung jeweils 2,0 m) zu Gunsten der Stadt Scheßlitz zu belastende Flächen festgesetzt.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - Abstandsflächen**

Es gilt Art. 6 BayBO.
 - Dachgestaltung**

Im Bereich der Wohn-/Hauptgebäude sind das Satteldach (SD) und das Walmdach (WD) zulässig.

 - Dacheindeckungen sind mit rot- od. grau- bis schwarzgrünem, nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech (auch verzinktes Metall oder Titanzink) sind unzulässig, ebenso aus biehlähmigen Materialien. Ansonsten sind Dacheindeckungen aus beschichtetem Metall unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - a) Werkmäßig aufgetragene, organische Beschichtungen nach DIN 55634-8 mit hoher Schutzdauer (H) bei mäßiger Korrosionsbelastung (C3) oder
 - b) Beschichtungen, die in Anlehnung an DIN ISO 12944-5 bei Korrosivitätskategorie C3 über 15 Jahre Schutzdauer haben oder
 - c) Beschichtungen, mit wie unter a) und b) ausgeführt, vergleichbarem Korrosionsschutz
 - Flach- und Pultdächer von Garagen/Carports und von sonstigen untergeordneten Nebenanlagen sind mind. mit einer externen Dachbegrünung zu versehen.
 - Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehend, benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung/Neigung o. ä.) zu vermeiden.
- 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-Periferfarben, stark kontrastierender Farbkombinationen sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegler Fassadenmaterialien ist unzulässig.
- Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehend, benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung/Neigung o. ä.) zu vermeiden.
- Die max. zulässige Firsthöhe von Wohn-/Hauptgebäuden wird mit 11,0 m (unt. HBP; OK RFB uVG) festgesetzt.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
 - Zulässig ist die Errichtung freistehender Einzelhäuser (E) in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - Die Hauptgebäude-/Firstrichtung ist innerhalb des "WAS" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO verbindlich festgesetzt.
- Verkehrsflächen**
 - In den in der Planzeichnung mit "Planstraße A" bezeichneten Bereichen werden öffentl. Straßenverkehrsflächen festgesetzt, in den mit "Planstraße B" bis "Planstraße E" bezeichneten Bereichen jeweils öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Grundstückszufahrten, Feldweg".
 - In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind private Grundstücks-, Garagen- und Stellplatz-/Ausfahrten unzulässig. Der lufttäglichen Erschließung des jeweils angrenzenden Privatgrundstückes dienende Zaun-/Gartentüren sind hingegen zulässig.
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

Für alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt.
- Grünflächen**

In den in der Planzeichnung auf Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nm. 420 und 426/1 (beide Gmkg. Roschlaub) gekennzeichneten Bereichen werden private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gehölzbestand ist zum Erhalt festgesetzt und insbesondere während der Bauzeit zu schützen.
 - Für Baumpflanzungen auf Privatgrund gilt: Pro 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens (mind.) ein standortgerechter, stadtklimaresistenter Laubbäum zu pflanzen (Mindestpflanzqualität [MPQ]: Hochstamm [H], dreimal verjüngt [3x], mit Drahtballen [mDb], mit Ballen/Tuchballen [mB]) je nach Art, Stammumfang [SU] 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).
 - Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a) BauGB festgesetzten, in der Planzeichnung (mit der schwarzen T-Linie) zeichnerisch umgrenzten und zum Geltungsbereich des BBP/GOPs gehörenden Teilflächen des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 579 (Gmkg. Ehr) im Umfang von ca. 0,21 ha übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des BBP/GOPs zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Folgende Maßnahmen sind verbindlich festgesetzt:
 - a) Entwicklung einer nährstoffarmen, gut blühenden, artenreichen, kräuter-/blumenreichen Extensivweide mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-, Mittel- und Obergräsern mittels einer hierfür geeigneten autochthonen Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Gräsern (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnelldüngung, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff zum Hochrechnen auf insgesamt 10 g/m² regional erzeugte Wildpflanzenaatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes, Saatgut mit gesicherter deutscher Herkunft, Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg-/Hügelland“, Herkunftsregion 12 „Fränkisches Hügelland“, Standort muss einen hohen Vermehrungs- und Qualitätsstandard entsprechen z. B. der VWW-Staude „JWWV-Regionssaaten“ oder gleichwertiger Art);
 - b) Anpflanzung von mind. zehn krankheitsresistenten, für Franken typischen Obstbäumen/Obstbaumarten (MPQ: H., 3xv., mDb, od. mB je nach Art, SU 18 - 20 cm)
- Sonstige Festsetzungen**

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen auf Teilflächen des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 538 (Gmkg. Roschlaub) werden mit einem Leitungsrecht (Regenwasserleitung, DN 150, Breite beiderseits der Leitung jeweils 2,0 m) zu Gunsten der Stadt Scheßlitz zu belastende Flächen festgesetzt.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - Abstandsflächen**

Es gilt Art. 6 BayBO.
 - Dachgestaltung**

Im Bereich der Wohn-/Hauptgebäude sind das Satteldach (SD) und das Walmdach (WD) zulässig.

 - Dacheindeckungen sind mit rot- od. grau- bis schwarzgrünem, nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech (auch verzinktes Metall oder Titanzink) sind unzulässig, ebenso aus biehlähmigen Materialien. Ansonsten sind Dacheindeckungen aus beschichtetem Metall unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - a) Werkmäßig aufgetragene, organische Beschichtungen nach DIN 55634-8 mit hoher Schutzdauer (H) bei mäßiger Korrosionsbelastung (C3) oder
 - b) Beschichtungen, die in Anlehnung an DIN ISO 12944-5 bei Korrosivitätskategorie C3 über 15 Jahre Schutzdauer haben oder
 - c) Beschichtungen, mit wie unter a) und b) ausgeführt, vergleichbarem Korrosionsschutz
 - Flach- und Pultdächer von Garagen/Carports und von sonstigen untergeordneten Nebenanlagen sind mind. mit einer externen Dachbegrünung zu versehen.
 - Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehend, benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung/Neigung o. ä.) zu vermeiden.
- 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-Periferfarben, stark kontrastierender Farbkombinationen sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegler Fassadenmaterialien ist unzulässig.
- Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehend, benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung/Neigung o. ä.) zu vermeiden.
- Die max. zulässige Firsthöhe von Wohn-/Hauptgebäuden wird mit 11,0 m (unt. HBP; OK RFB uVG) festgesetzt.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
 - Zulässig ist die Errichtung freistehender Einzelhäuser (E) in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - Die Hauptgebäude-/Firstrichtung ist innerhalb des "WAS" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO verbindlich festgesetzt.
- Verkehrsflächen**
 - In den in der Planzeichnung mit "Planstraße A" bezeichneten Bereichen werden öffentl. Straßenverkehrsflächen festgesetzt, in den mit "Planstraße B" bis "Planstraße E" bezeichneten Bereichen jeweils öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Grundstückszufahrten, Feldweg".
 - In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind private Grundstücks-, Garagen- und Stellplatz-/Ausfahrten unzulässig. Der lufttäglichen Erschließung des jeweils angrenzenden Privatgrundstückes dienende Zaun-/Gartentüren sind hingegen zulässig.
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

Für alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt.
- Grünflächen**

In den in der Planzeichnung auf Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nm. 420 und 426/1 (beide Gmkg. Roschlaub) gekennzeichneten Bereichen werden private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gehölzbestand ist zum Erhalt festgesetzt und insbesondere während der Bauzeit zu schützen.
 - Für Baumpflanzungen auf Privatgrund gilt: Pro 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens (mind.) ein standortgerechter, stadtklimaresistenter Laubbäum zu pflanzen (Mindestpflanzqualität [MPQ]: Hochstamm [H], dreimal verjüngt [3x], mit Drahtballen [mDb], mit Ballen/Tuchballen [mB]) je nach Art, Stammumfang [SU] 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).
 - Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a) BauGB festgesetzten, in der Planzeichnung (mit der schwarzen T-Linie) zeichnerisch umgrenzten und zum Geltungsbereich des BBP/GOPs gehörenden Teilflächen des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 579 (Gmkg. Ehr) im Umfang von ca. 0,21 ha übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des BBP/GOPs zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Folgende Maßnahmen sind verbindlich festgesetzt:
 - a) Entwicklung einer nährstoffarmen, gut blühenden, artenreichen, kräuter-/blumenreichen Extensivweide mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-, Mittel- und Obergräsern mittels einer hierfür geeigneten autochthonen Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Gräsern (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnelldüngung, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff zum Hochrechnen auf insgesamt 10 g/m² regional erzeugte Wildpflanzenaatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes, Saatgut mit gesicherter deutscher Herkunft, Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg-/Hügelland“, Herkunftsregion 12 „Fränkisches Hügelland“, Standort muss einen hohen Vermehrungs- und Qualitätsstandard entsprechen z. B. der VWW-Staude „JWWV-Regionssaaten“ oder gleichwertiger Art);
 - b) Anpflanzung von mind. zehn krankheitsresistenten, für Franken typischen Obstbäumen/Obstbaumarten (MPQ: H., 3xv., mDb, od. mB je nach Art, SU 18 - 20 cm)
- Sonstige Festsetzungen**

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen auf Teilflächen des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 538 (Gmkg. Roschlaub) werden mit einem Leitungsrecht (Regenwasserleitung, DN 150, Breite beiderseits der Leitung jeweils 2,0 m) zu Gunsten der Stadt Scheßlitz zu belastende Flächen festgesetzt.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - Abstandsflächen**

Es gilt