SYSTEMSCHNITT A - B
(ohne Maßstab)

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. Abschnitt 1-3 BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

1.2 **GRZ 0,40** Grundflächenzahl 0,40 gem. § 16 i. V. m. § 19 BauNVO

1.3 **GFZ 1,00** Geschossflächenzahl 1,00 gem. § 16 i. V. m. § 20 BauNVO

1.4 **II** Maximal 2 Vollgeschosse zulässig gem. § 20 i.V.m. § 16 BauNVO

1.5 **TH 7,00** Maximal zulässige Traufhöhe 7,00 m, gemessen von Untergeschossfertigfußbodenhöhe gem. § 16 BauNVO
FH 10,50 Maximal zulässige Firsthöhe 10,50 m, gemessen von Untergeschossfertigfußbodenhöhe gem. § 16 BauNVO

1.6 **250,2** Geplante Straßenausbauhöhe (Straßenraumbegrenzung) in Meter über NN: Höhenbezugspunkt (vgl. Festsetzung Ziff. 3.4)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung

1.7 Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.8 Hauptfirstrichtungen von Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.9 **ED** Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

1.10 **O** Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

Verkehrsflächen

1.11 Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.12 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB:
V Verkehrsberuhigter Straßenraum "Quartierplatz"
W Wirtschaftsweg, Fuß- und Radweg mit Breitenangabe

1.13 Bereiche ohne Grundstückszufahrten und -ausfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

1.14 Rückhaltung und Führung von unbelastetem Oberflächenwasser (offene, unbefestigte Gräben) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Grünflächen, Grünordnung, Naturschutz

1.15 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmungen:
A Naturnahe Ortsrandausbildung

1.16 Anpflanzung von Laubbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.17 Anpflanzung von Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.18 **E1** Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauG (naturschrechtliche Ausgleichsmaßnahmen)
Entwicklungsziel: Streuobstbestand auf Extensivgrünland (vgl. auch textliche Festsetzungen)

Sonstige Festsetzungen

1.19 **SD 20-48°** Dachform Satteldach (SD), Dachneigung 20° bis 48°
WD 20-48° Dachform Walmdach (WD), Dachneigung 20° bis 48°

1.20 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Uettingen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB (Kanal- und Trinkwasserleitung)

1.21 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

2. ZEICHNERISCHE HINWEISE

2.1 Aktueller Baumstandort ohne Erhaltungsgebot

2.2 **21** / **560 m²** Mögliche Abgrenzung von Baugrundstücken mit Grundstücksnummer und Flächengabe

2.3 **/ 250** Höhenschichtlinien im 0,50m-Raster mit Höhenangaben über NN (bayer. Vermessungsverwaltung, DGM1, 2023)

2.4 **9,0** Breiten- und Abstandsangaben in Meter

2.5 **A — B** Schnittachse: Systemschnitt zur Geländeabwicklung und Höheneinstellung von Gebäuden

2.6 Mögliche, künftige Erweiterungen von Erschließungsstraßen auf Grundlage aktueller Flächenausweisungen gem. FNP Uettingen

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. Abschnitt 1-3 BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung
(Grundlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Abschnitte 1 und 2 BauNVO)

3.1 Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten, allgemeinen Wohngebietes Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

3.2 Grund- und Geschossflächenzahl
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,40) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ 1,00) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO sind gem. Planeintrag als Höchstgrenzen festgesetzt.

3.3 Zahl der Vollgeschosse
Im Wohngebiet sind gemäß Planeintragung Hauptgebäude mit maximal 2 Vollgeschossen (1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockel- bzw. Erdgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Ober- oder Dachgeschoss) zulässig.

3.4 Höhenlage und Höhenbezugspunkte baulicher Anlagen

Für alle Baugrundstücke, die nordwestlich oder südöstlich an die geplante Erschließungsstraße A angrenzen, gilt:
Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) der bergseits (nordwestl.) der Erschließungsstraße A gelegenen Gebäude darf das Höhenniveau der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenraumbegrenzung um maximal 1,00 m, gemessen von der Gebäudelängsmitte, überschreiten. Unterschreitungen des Höhenbezugspunktes sind bis maximal 0,50 m zulässig.
Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) der talseits (südöstlich) der Erschließungs-Straße A gelegenen Gebäude darf das Höhenniveau an das Baugrundstück angrenzenden Straßenraumbegrenzung um maximal 0,50 m, gemessen von der Gebäudelängsmitte, über- oder unterschreiten.

Für alle Baugrundstücke, die westlich an die Erschließungsstraße B angrenzen, gilt:
Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) der westlich der Erschließungsstraße B gelegenen Gebäude darf das Höhenniveau der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenraumbegrenzung um maximal 0,75 m, gemessen von der Gebäudelängsmitte, überschreiten. Unterschreitungen des Höhenbezugspunktes sind bis maximal 0,50 m zulässig.

Bei Doppelhäusern ist ein Versatz der bezeichneten Fußbodenhöhen zulässig.

Zur Bestimmung der Höhenbezugspunkte an den Erschließungsstraßen A und B (Höhe der Straßenraumbegrenzung an der Grundstücksgrenze in der Gebäudelängsmitte) sind die festgesetzten Straßenausbauhöhen heranzuziehen und im Längsprofil entsprechend zu mitteln:

3.5 Höhe baulicher Anlagen (vgl. Systemschnitt)
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude, gemessen zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und dem Dachfirst (höchster Punkt der Dachhaut), beträgt 10,50 m.
Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) der Hauptgebäude, gemessen zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt 7,00.
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen, z. B. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen sowie durch untergeordnete Bauteile geringfügig überschritten werden, sofern die Aufbauten auf die technisch zwingend notwendige Höhe beschränkt werden.

Bauweise und überbaubare Flächen
(Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Abschnitt 3 BauNVO

3.6 Bauweise
Gemäß Planeintragung sind bauliche Anlagen in offener Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.7 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.
Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen ist auf Grundlage von § 23 Abs. 3 BauNVO in Ausnahmefällen zulässig.

Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen
(Grundlagen § 9 Abs. 1 Nrn. 4, 11 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 21a BauNVO)

3.8 Nebenanlagen, Garagen und geschlossene Carports
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (z. B. Anlagen zur Müllentsorgung, Gasversorgungsanlagen, Geräteschuppen), Garagen und Carports, die an mindestens 2 Seiten geschlossen ausgeführt werden, sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Bei der Errichtung von Garagen ist zudem ein Stauraum von mindestens 5 m zur Erschließungsstraße einzuhalten.
Nebenanlagen, Garagen, Carports und Zufahrten sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen.

3.9 Stellplätze, überdachte Stellplätze und offene Carports
Offene und überdachte Stellplätze sowie Carports, die im Zufahrtsbereich und an beiden Längsseiten offen ausgeführt werden, sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Sie sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen.

Geländeauffüllungen und -abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

3.10 Begrenzung von Abgrabungen und Auffüllungen auf Baugrundstücken
Auf Baugrundstücken sind Anpassungen des natürlichen Geländeniveaus durch Abgrabungen und Auffüllungen um maximal 1,25 m zulässig. Bezugshöhe ist die im Jahr 2022 festgestellte, natürliche Geländehöhe, auf die durch Planeintragungen hingewiesen wird.

Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.11 Wohneinheiten in Wohngebäuden
Im Plangebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

3.12 Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind die technisch wie wirtschaftlich nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche „Dach").
Die Solarmindestfläche „Dach" ist hierbei bezogen auf die Gesamtdachfläche von Hauptgebäuden eines Bauvorhabens nachzuweisen: Umfasst ein Bauvorhaben mehrere Hauptgebäude, so kann die insgesamt erforderliche Solarfläche auch gebündelt auf einer oder auf mehreren Dachflächen(n) von Haupt- und Nebengebäuden des Bauvorhabens nachgewiesen werden.
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Dachfläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche „Dach" angerechnet werden.
Die Solarmindestfläche „Dach" kann (teilflächig) auch durch Solarinstallationen auf Garagen, Carports oder sonstigen Nebengebäuden nachgewiesen werden.

Grünflächen und ihre Zweckbestimmungen, Pflanzbindungen und -gebote außerhalb naturschutzrechlicher Entwicklungsflächen (Grundlage § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 BauGB)

3.13 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmungen
Für die zeichnerisch festgesetzten, öffentlichen Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird die Zweckbestimmung „Naturnahe Ortsrandausbildung" gemäß den Planeintragungen bestimmt.
Sie sind grundsätzlich von baulichen Anlagen und Oberflächenbefestigungen freizuhalten. Grünflächenanteile, für die keine ergänzenden Pflanzbestimmungen oder naturschutzfachlichen Maßnahmen getroffen werden, sind zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten.

3.14 Baum- und Strauchpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen am nördlichen Ortsrand
Die festgesetzten, öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Ortsrandausbildung" im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit einer Obst- oder Laubbaumreihe und einzelnen, lockeren Strauchpflanzungen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu gliedern.
Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann im Zuge der Grünflächengestaltung abgewichen werden.

Pflanzempfehlungen gem. den Hinweisen 5.1 (naturraumtypische Laubbaumarten), 5.2 (ortstypische Obstbaumsorten) und 5.3 (Naturraumtypische Sträucharten) sind vor dem vor dem Hintergrund der landschaftsästhetisch ausgerichteten Zweckbestimmung der Grünfläche verbindlich zu beachten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und nicht naturraumtypischen Gehölzarten ist nicht zulässig.
Pflanzausfälle sind auf Grundlage der vorangehenden Pflanzbestimmungen zu ersetzen.

3.15 Pflanzung von Laubbäumen im Straßenraum
Der Straßenraum ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit Laubbäumen zu akzentuieren. Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung der Baugrundstücke (Grundstückszufahrten, Gebäudestellung) erforderlich ist. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 9 m² vorzusehen.
Die Artenzusammensetzung, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände sollten unter besonderer Berücksichtigung der in Hinweis 5.4 (klimatolerante Laubbaumarten für den Straßenraum) zusammengestellten Pflanzempfehlungen festgelegt werden.
Pflanzausfälle sind in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen.

3.16 Quartierdurchgrünung innerhalb der Bauflächen
Je Baugrundstück ist mindestens ein naturraumtypischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Hierbei sind Pflanzempfehlungen der Hinweise 5.1 und 5.2 zu in besonderem Maße berücksichtigen. Pflanzausfälle sind in Anlehnung an diese Pflanzempfehlungen zu ersetzen.

Artenschutzfachliche Konfliktvermeidungsmaßnahmen
(Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.17 Rodung von Gehölzen und mehrjährigen Brachestrukturen außerhalb der Brutzeit
Bau- oder anlagebedingt zwingend erforderliche Rodungen von Obstbäumen sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen. Ausgenommen hiervon sind die nicht zu erhaltenden Biotop- und Höhlenbäume im Plangebiet, deren fachgerechte Verpflanzung sicher zu stellen ist (vgl. Ziff. 3.14).
Auch die mehrjährig bestehende Ackerbrache im westlichen Grenzbereich ist außerhalb der Vogelbrutzeit umzubrechen bzw. zu beräumen, um Schädigungen evtl. Gelege und Jungtiere zu vermeiden. Ein geeigneter Umsetzungszeitraum besteht auch hier zwischen dem 01.10. und 28.02.

3.18 Verpflanzung nicht zu erhaltender Höhlen- und Biotopbäume
Die vier voraussichtlich nicht zu erhaltenden Höhlenbäume im östlichen Planungsgebiet sind zwischen dem 15.09. und dem 30.10. durch fachkundiges Personal in die naturschutzfachliche Entwicklungsfläche E1 zu verpflanzen. Im Zuge der Verpflanzungsmaßnahmen sind fachgerechte Kroneneinkürzungen oder -auslichtungen bei Erhalt aller habitatwirksamen Baumspalten, Stamm- und Asthöhlungen zulässig.
Bei der Pflanzung ist auf eine dem Ursprungsstandort entsprechende Himmelsausrichtung von Habitatstrukturen (Höhlungen, Spalten etc.) und eine ordnungsgemäße Baumverankerung zu achten. Die Aufstellungs- oder Pflanzstandorte sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzverwaltung zu melden.

3.19 Installation von Nisthilfen außerhalb des Plangebietes
Im Vorfeld der Planumsetzung sind die westlich und nordwestlich des Planungsgebietes gelegenen Gehölzbestände am Saugraben (Fl.Nr. 927, Gemarkung Uettingen) mit jeweils 4 künstlichen Nisthilfen für Höhlenbrüter und gehölzbezogene Fledermausarten anzureichern.
Die Nisthilfen sind randlich, im Übergangsbereich zum Offenland stehende Großbäume auszuwählen, Installationshöhen von mindestens 3,50 m und Abständen von mindestens 20 m zwischen den einzelnen Nisthilfen vorzusehen.
Die Nisthilfenstandorte sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzverwaltung zu melden; sie werden dem vorliegenden Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB als Flächen zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zugeordnet (CEF-Maßnahmen).

Natur- und artenschutzfachliche Entwicklungs- und Ausgleichsmaßnahmen
(Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

3.20 E1 – Herstellung und Pflege eines weitständigen Streuobstbestandes auf Extensivgrünland
Die Entwicklungsfläche E1 ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit einem weitständigen Streuobstbestand auf Extensivgrünland auszustatten.
Hierbei sind die in den Pflanzempfehlungen zu ortstypischen Obstbaumsorten (Hinweis 5.2) enthaltenen Gehölzarten/-sorten, Pflanzqualitäten und Pflanzabstände vor dem Hintergrund der naturschutzfachlich ausgerichteten Entwicklungsziele als abschließend und verbindlich zu betrachten. Die Verwendung junger Obstbaumsorten, von Nadelgehölzen, Ziergehölzen und kleinkronigen Zuchtformen naturraumtypischer Laubbaumarten sind nicht zulässig.
Naturraumtypische Laubbäume, die in den Pflanzempfehlungen gem. Hinweis 5.1 angeführt sind, können mit einem Bestandsanteil von maximal 20 % eingebunden werden.
Abweichungen von angeführten Gehölzartenspektren sind ausschließlich in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzverwaltung (untere Naturschutzbehörde, LRA WÜ) zulässig.

Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann zur Sicherstellung einer fachgerechten Flächenbewirtschaftung und –pflege abgewichen werden.
Fachgerechte Erziehungs- und Verjüngungsschnitte der Obsthochstämme sind sicherzustellen und abgängige Gehölze sind entsprechend den Pflanzempfehlungen zu ortstypischen Obstbaumsorten und naturraumtypischen Laubbäumen (Hinweise 5.1, 5.2) fachgerecht zu ersetzen.
Begleitend ist ein mäßig artenreicher Grünlandbestand auf mittleren Standorten unter Verwendung von gebietseigenem Saatgut (Ursprungsgebiet 11) oder durch regionale Saatgutübertragung herzustellen und durch eine regelmäßige Pflegemahd und/oder Beweidung als ein- bis zweischürige Wiesenfläche extensiv zu bewirtschaften. Als Entwicklungsziel ist die Artenzusammensetzung und Vegetationsstruktur naturraumtypischer, magerer und (mäßig) artenreicher Flachland-Mähwiesen (Lebensraumtyp 6510) anzustreben. Auf mindestens 10 % der Grünlandfläche sind jährlich wechselnde Altgrasstreifen als Habitat- und Deckungsstrukturen ungemäht zu belassen. Eine extensive Wechselweidewirtschaft ist ergänzend oder alternativ möglich, jedoch ist jährlich eine Weidenachpflege durch Mahd vorzusehen.
Mahdeingriffe sind ausschließlich nach dem 15.06. durchzuführen und anfallendes Mahdgut ist vollständig zu entfernen und fachgerecht zu verwerten.
Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist generell nicht zulässig.

3.21 Räuml. entkoppelte Ausgleichsmaßnahme Fl.Nr. 775/0, Gemarkung Uettingen (Teilfläche), Entwicklung eines gehölzbegleitenden Gras-/Krautsaums:
Auf Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB wird dem vorliegenden Bebauungsplan folgende Ausgleichsmaßnahme als Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zugeordnet:
Auf dem Flurstück 775/0, Gemarkung Uettingen (Gesamtfläche ca. 11.243 m²) ist unmittelbar nördlich einer bestehenden, naturnahen Strauchhecke ein 10 m breiter Gras-/Krautsaum anzulegen. Hierbei sind die folgenden Vorgaben zu beachten:

- Der derzeit intensiv ackerbaulich genutzte Entwicklungsstandort ist durch eine standortgerechte, krautreiche Saatgutmischung, ausschließlich bestehend aus gebietseigenem Saatgut des Ursprungsgebiets 11 (Südwestdeutsches Bergland) einzusäen.
  Bei starkem Unkrautdruck (standortbedingt zu erwarten), kann in den ersten beiden Entwicklungsjahren mehrfach bedarfsgerecht gemäht und anfallendes Mahdgut Abtransportiert bzw. verwertet werden.
- In der Folge sind Mahdeingriffe abschnittsweise im 1- bis 2-Jahresturnus (jeweils nur 50 % der Entwicklungsfläche) durchzuführen, um ein habitatwirksames Vegetationsmosaik zu erzielen. Mahdeingriffe sind ausschließlich nach dem 31.07. zulässig und anfallendes Mahdgut ist vollständig zu entfernen sowie fachgerecht zu verwerten.
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf der Kompensationsfläche nicht zulässig.

3.22 Räuml. entkoppelte Ausgleichs- und CEF-Maßnahme Fl.Nr. 3312/1, Gemarkung Uettingen, Artenhilfsmaßnahmen für die Brutvogelart Feldlerche (Alauda arvensis):
Auf Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB wird dem vorliegenden Bebauungsplan folgende Artenhilfsmaßnahme als Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zugeordnet:
Auf dem derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Flurstück 3312/1, Gemarkung Uettingen, (Gesamtfläche ca. 20.250 m²), ist über die Flurstückslänge (in Bewirtschaftungsrichtung) ein insgesamt 20 m breiter Blüh- und Brachestreifen (Fläche ca. 6.800 m²) vorzusehen.
Bei der produktionsintegrierten Anlage der Maßnahmenfläche sind folgende Vorgaben grundsätzlich zu beachten:

- 50 % der Maßnahmenfläche (mind. 10 m Strukturbreite) sind als Blühstreifen mit niedrigwüchsigen Wildkrautarten anzulegen. Hierbei ist eine Saatgutmischung regionaler Herkunft unter besonderer Berücksichtigung standorttypischer Segetalvegetation zu verwenden und eine reduzierte Saatgutmenge (max. 50 – 70 % der regulären Saatgutmenge) auszubringen, um eine lückige Bestandsstruktur zu erzielen.
- Die verbleibenden 50 % der Maßnahmenfläche sind als selbstbegrünender Brachestreifen vorzuhalten (keine Einsaaten), der jährlich zwischen Mitte September und Anfang Februar (außerhalb der Brutzeiten) umzubrechen ist.
- Auf Blüh- und Brachestreifen sind der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, sowie eine mechanische Unkrautbekämpfung während der Vogelbrutzeit grundsätzlich nicht zulässig. Darüber hinausgehend sind auf Blühstreifen Mahdeingriffe und Bodenbearbeitungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten lediglich im Falle einer sehr dichten, hochwüchsigen Vegetationsstruktur zulässig.
- Die Maßnahmenfläche (Gesamtfläche) kann nach einer Standzeit von mindestens 2 Jahren innerhalb des Flurstückes 3312/1 verlagert werden.

Sonstige Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushaltes
(Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.23 Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung auf Baugrundstücken
Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine oder mehrere Brauchwasserzisternen auf dem Baugrundstück abzuleiten und als Brauch- oder Gießwasser zu speichern und zu verwerten.
Hierbei ist ein Fassungsvermögen von mindestens 20 Liter je m² projizierter Gesamtdachfläche eines Bauvorhabens - unter Einbeziehung aller Haupt- und Nebengebäude - in einer oder in mehreren Zisternen vorzuhalten. Der Überlauf von Brauchwasserzisternen ist an das öffentliche Kanalsystem (Tagwasserkanalisation) anzubinden.

3.24 Begrenzung von Lichtemissionen
Im Plangebiet ist zur Außenbeleuchtung eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insekterfreundliche Beleuchtung zu installieren. Die Lampengehäuse müssen daher nach oben und an den Seiten geschlossen sein. Der Abstrahlwinkel ist nach unten zu richten und bis max. 50° zulässig. Als Leuchtmittel sind warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis 3000 Kelvin zu verwenden. Die Installationshöhe von Lichtquellen ist auf maximal 2,50 m über der angrenzenden Geländeoberkante zu begrenzen.

3.25 Naturnahe Ausbildung des Entwässerungsgrabens im nördlichen Plangebiet
Der im nordwestlichen Grenzbereich des Planungsgebietes vorgesehene Entwässerungsgraben zur Abführung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. anfallendem Außenbereichswasser ist unbefestigt auszuführen und mit mindestens 8 flach einstaubaren Rückhaltungen (Einstaumulden mit vorgelagerten Sohlschwellen) auszustatten.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
gem. Art. 81 BayBO

4.1 Dachformen und -neigungen
Im Planungsgebiet sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 48 Grad zulässig. Für untergeordnete, erdgeschossige Anbauten sind auch Flach- und flachgeneigte Dächer zulässig.

4.2 Dachgauben und -einschnitte, Zwerchgiebel
Dachgauben dürfen eine Länge von max. 1/3 der Dachlänge einnehmen und sind in einem Abstand vom mind. 1,50 m zum Ortgang/Giebelgesims und mind. 0,50 m zum Dachfirst zu errichten. Zwischen einzelnen Dachgauben und Dacheinschnitten sind Mindestabstände von 1,00 m einzuhalten. Generell sind die Unterkanten von Dachgauben und Dacheinschnitten innerhalb einer Dachfläche horizontal zu flüchten und in einheitlicher Gestaltung anzulegen. Zwerchgiebel sind zulässig, jedoch auf eine Breite von max. 5,00 m zu beschränken und in einem Mindestabstand von 0,50 m zum Dachfirst auszuführen.

4.3 Dacheindeckung
Auf Hauptgebäuden und Garagen sind ausschließlich Eindeckungen in gedeckten Farbtönen der Farbrichtungen rot, braun, grau oder schwarz zulässig. Die Dacheindeckung mit reflektierenden und leuchtenden Materialien ist mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Solarpaneelen nicht zulässig.

4.4 Dachgestaltung von Garagen und Carports
Für Carports und Garagen sind flach geneigte Dächer von bis zu 5 Grad, Sattel- oder Walmdächer mit einer an das Hauptgebäude angepassten Form (nicht zwingend gleiche Dachneigung) zulässig.
Bei Satteldächern ist eine max. Firsthöhe von 6,00 m zulässig, bei Flachdächern wird die zulässige Wandhöhe auf 3,00 m begrenzt. Bei giebelseitiger Grenzbebauung darf die Firsthöhe max. 4,50 m betragen.
Als Bezugspunkt gilt die Untergeschossfertigfußbodenhöhe der zugehörigen Hauptgebäude.

4.5 Fassadengestaltung
Die Fassaden der Baukörper im Planungsgebiet sind in dezenter Farbgebung zu gestalten. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Oberflächen und Farben an Gebäudefassaden ist, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen, nicht zulässig.

4.6 Oberflächengestaltung Stellplätzen innerhalb der Bauflächen
PKW-Stellplätze auf Baugrundstücken sind einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise wassergebundene Decken, Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster herzustellen.

4.7 Oberflächengestaltung nicht überbauter und nicht überbaubarer Teilflächen
Nicht überbaubare Teilflächen innerhalb der festgesetzten Bauflächen sind mit Ausnahme von Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätzen wasserdurchlässig herzustellen und zu begrünen.

4.8 Einfriedung von Baugrundstücken
Die maximal zulässige Höhe von straßenseitigen Grundstückseinfriedigungen beträgt 1,00 m, gemessen von der Straßenraumbegrenzung. Entlang der Grundstücksgrenzen wird eine maximale Höhe von 1,30 m festgelegt, gemessen von der Oberkante des angrenzenden Geländes.

5.5 Abstandsflächen
Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind Abstandsflächen entsprechend den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung in ihrer jeweils aktuellen Fassung (Art. 6 BayBO) einzuhalten. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird kein hiervon abweichendes Maß der Tiefe von Abstandsfläche zugelassen.

5.6 Gemeindliche Stellplatzsatzung
Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Uettingen in ihrer jeweils rechtskräftigen Fassung zu beachten sind. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine hiervon abweichenden Regelungen festgesetzt.

5.7 Umgang mit Dach- und Oberflächenwasser
Unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser, das nicht in Brauchwasserzisternen zwischengespeichert werden kann (vgl. Festsetzung 3.23), sollte unter Beachtung der aktuellen, wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Bestimmungen innerhalb der Baugrundstücke auf fachgerecht vorbereiteten Grünflächen zurückgehalten, versickert oder verdunstet werden.
Bei der Planung von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und des Arbeitsblatts DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser" zu beachten.

5.8 Allgemeiner Bodenschutz
Gemäß § 1a (2) BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden auch während der Bauarbeiten zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen.
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind bei der Ausführung die Normen DIN 18915 und DIN 19731 anzuwenden. Sie geben Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials.
Die Inanspruchnahme von baulich bisher nicht beeinträchtigen Freiflächen während der Bauarbeiten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bodenkörper, die in Folge der Bauarbeiten Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen aufweisen, sind weitestgehend wiederherzustellen. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.
Unbelastetes Aushubmaterial innerhalb des Baugebietes sollte, soweit möglich, für den Gelände- und Massenausgleich eingesetzt werden. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.
Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden und der kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme, wenn möglich, auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial sollte unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich, oder im Gartenbau genutzten Flächen verwertet werden.

5.9 Allgemeiner Denkmalschutz
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen o. ä. auftreten, sind diese Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das bayer. Land