

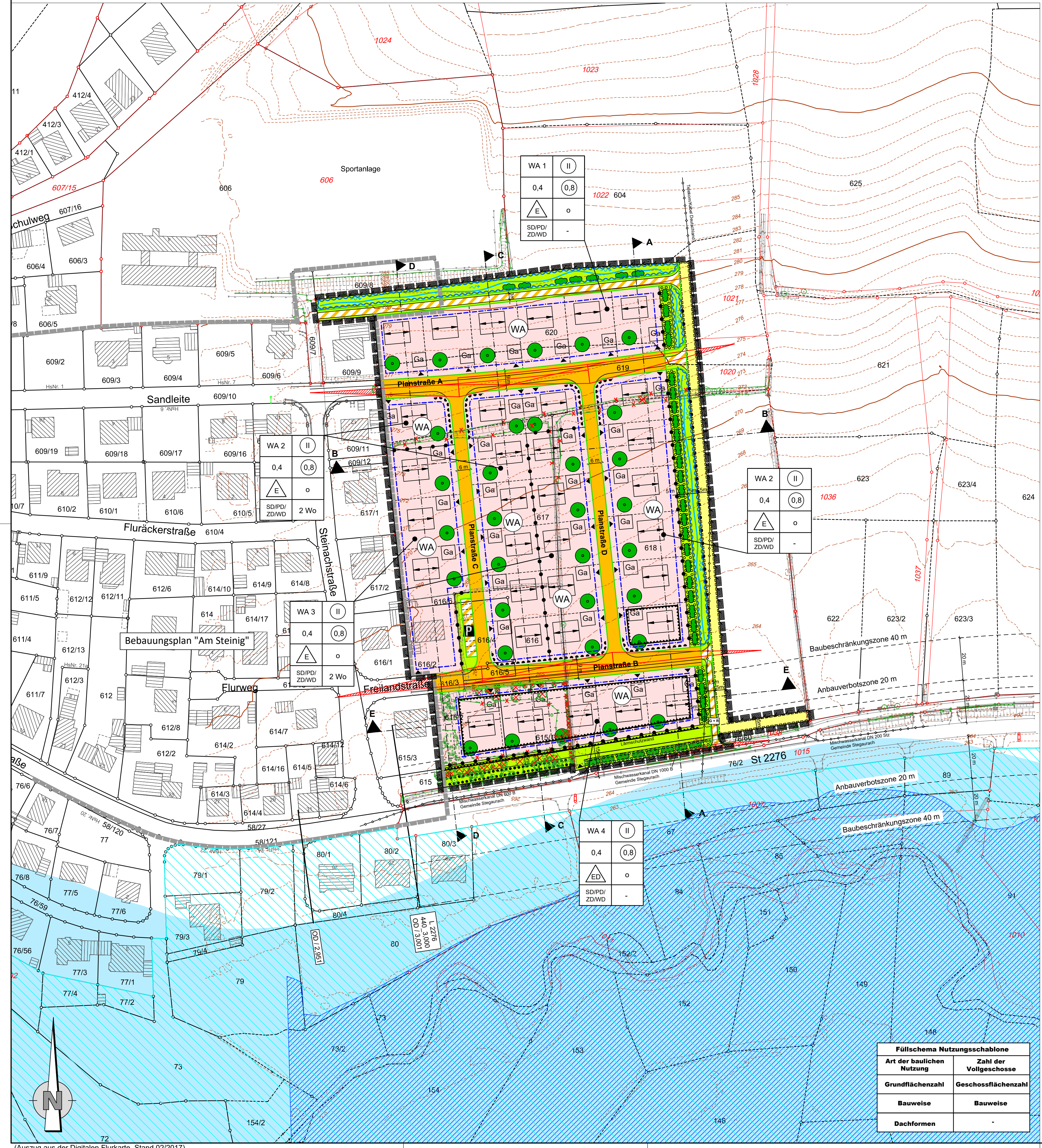


Gemeinde Stegaurach

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Am Steinig II" im Ortsteil Mühlendorf

Maßstab M 1 : 1.000



I. PRÄAMBEL

- Die Gemeinde Stegaurach beschließt den von der Ingenieurkollaboration Hühner & Partner ausgearbeiteten, vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan (vBBP/GOP) "Am Steinig II" im Ortsteil Mühlendorf in der Fassung vom 24.09.2019 als Satzung. Rechtsgrundlagen dieses Bauleitplanes sind
- das **Baugesetzbuch** (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534),
- 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** (**BauBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- (WA) Allgemeines Wohngebiet ("WA1" - "WA4"), § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- (0,8) Maximal (max.) zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO
- (0,4) Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO
- (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend, § 20 Abs. 1 BauNVO
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- (E) Nur Einzel- (E) und Einzel-Doppelhäuser (ED) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO
- (ED) Offene Bauweise (o), § 22 Abs. 2 BauNVO
- (-) Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO
- 4. Verkehrsflächen**
- (-) "Planstraßen A - D", öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- (-) Offentl. Verkehrsfläche mit der besonderen (bes.) Zweckbestimmung (Zwb.) "Feldweg, Pflege-Unterhaltungsweg", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- (G + R) Offentl. Verkehrsfläche mit der bes. Zwb. "Geh-/Radweg, Pflege-Unterhaltungsweg, Feldweg", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- (P) Offentl. Verkehrsfläche mit der bes. Zwb. "Parkplätze", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- (-) Straßengrenzlinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- (-) Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun, Gartentüren, -tore o. a., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- (-) Fläche zur Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung "Ableitung/-Schutzgraben Niederschlagswasser", § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) und 16 b) BauGB
- 6. Grünflächen**
- (-) Offentl. Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 7. Flächen für die Landwirtschaft**
- (-) Flächen für die Landwirtschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
- 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Naturschutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- (-) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
- (-) Offentl. Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- (-) Rodung von Bestandsgehölzen zulässig
- 9. Sonstige Planzeichen**
- (-) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vBBP/GOPs, § 9 Abs. 7 BauGB
- (-) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO
- (-) Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- (-) Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrtschwindigkeit v = 50 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- (-) Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1.1 Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" ("WA1" - "WA4") gemäß (gem.) § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen sind i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird gem. § 12 Abs. 3 BauGB festgesetzt, dass in dem sich aus den Sätzen 1 und 2 ergebenden Rahmen innerhalb des Geltungsbereiches des vBBP/GOP nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 1.1.2 Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. zwei Wohneinheiten (Wo) zulässig. Für Doppelhäuser gilt einschränkend, dass eine Doppelhaushälfte nur eine "Wo" zulässig ist.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.1 Die max. zulässige GRZ gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt, die max. zulässige GFZ gem. § 20 Abs. 2 BauNVO mit 0,8.
- 1.2.2 Je Wohn-/Hauptgebäude sind zwingend zwei (II) Vollgeschosse auszuführen.
- 1.2.3 Die Höhe der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) wird in den in den nebenstehenden Planzeichnung mit "WA1" gekennzeichneten Bereichen mit max. 2,0 m, in den mit "WA2" gekennzeichneten Bereichen mit max. 0,30 m und in den mit "WA3" gekennzeichneten Bereichen mit max. 0,50 m über dem Höheniveau der offentl. Erschließungsstraße (E) festgesetzt. Für die max. zulässige Höhenlage der OK RFB EG gelten folgende untere (untl.) Höhenbezugspunkte (HBP):
- a) Für Baugrundstücke, die nur an eine offentl. Erschließungsstraße grenzen: Höhe fertige Oberkante

- (FOK) der offentl. Erschließungsstraße an der SBL senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstgelegenen Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand
- b) Für Baugrundstücke, die an zwei offentl. Erschließungsstraßen grenzen (Eckgrundstücke): Höhe FOK der jeweiligen offentl. Erschließungsstraße an der SBL senkrecht gemessen auf die Mitte der jeweils nächstgelegenen Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand; der höchste sich ergebende Wert ist der unter HBP.
- 1.2.4 Die OK Fertigfußböden (FFB) EG künftiger Wohn-/Hauptgebäude sowie die FOK ebenerdigen Außenwände (z. B. Terrassen, Freisitze o. a.) in den in den nebenstehenden Planzeichnung mit "WA4" gekennzeichneten Bereichen müssen jeweils mind. 2,0 m unterhalb der niedrigsten Maueroberkante (MOK) der künftigen an der jeweiligen hinteren Grundstücksgrenze verlaufenden Lärmschutzwand liegen (siehe [s.] hierzu Festsetzung in Abschnitt III., Ziffer 1.9.1).
- 1.2.5 Die max. zulässige Firsthöhe von Wohn-/Hauptgebäuden mit "SD", "ZD" und "WD" wird jeweils mit 9,0 m festgesetzt, die von Wohn-/Hauptgebäuden mit "PD" mit 8,50 m (unt. HBP: jeweils OK RFB/FFB EG).
- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 1.3.1 Zulässig ist die Errichtung freistehender Einzel- (E) bzw. von Einzel- und Doppelhäuser (ED). Festgesetzt ist jeweils die offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 1.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- 1.4 Verkehrsflächen**
- 1.4.1 In den in den nebenstehenden Planzeichnung mit "Planstraße A" bzw. "Planstraße B" gekennzeichneten Bereichen werden jeweils offentl. Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von jeweils 9,0 m festgesetzt, in den mit "Planstraße C" und "Planstraße D" gekennzeichneten Bereichen jeweils offentl. Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von jeweils 6,0 m.
- 1.4.2 In den in den nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen am nördlichen Geltungsbereichsrand sowie jeweils in östlicher Verlängerung der "Planstraße A" und der "Planstraße B" werden jeweils offentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Feld-, Pflege-Unterhaltungsweg, Wiesenweg" festgesetzt.
- 1.4.3 In den in den nebenstehenden Planzeichnung mit dem Kürzel "P" gekennzeichneten Bereichen werden offentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zweckbestimmung "Parkplätze" festgesetzt.
- 1.4.4 In den in den nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind private Grundstücks-, Garagen-, Stellplatz-, Ausfahrten und/oder der fußläufigen Erschließung der Privatgrundstücke dienende Zaun-/Gartentüren/-tore unzulässig.
- 1.4.5 In den in den nebenstehenden Planzeichnung mit dem Kürzel "G+R" gekennzeichneten Bereichen werden offentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Geh-/Radweg, Pflege-Unterhaltungsweg, Feldweg" mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt.
- 1.4.6 Für die in den nebenstehenden Planzeichnung festgesetzten Sichtdreiecke (von Bebauung freizuhalten -e Flächen, teilweise auch auf Privatgrund liegend) gelten folgende Vorgaben: Garagen und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind hier unzulässig. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Zäune, Stapel, Haufen, sonstige Gegenstände o. a.) sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen, nicht sichtbehindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der FOK der offentl. Erschließungsstraße an der SBL zulässig. Bepflanzungen (Büsche, Stauden, Hecken u. a.) dürfen eine Höhe von 0,80 m über der FOK der offentl. Erschließungsstraße an der SBL nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mind. 1,80 m über der FOK der offentl. Erschließungsstraße an der SBL liegt.
- 1.4.7 Die zur St 2276 hin ausgerichtete Außenkante (Südsseite) der künftigen an den südlichen, hinteren Grundstücksgrenzen der in den nebenstehenden Planzeichnung mit "WA4" gekennzeichneten Wohngebäude (südlich entlang der "Planstraße B") verlaufenden Lärmschutzwand (s. hierzu Festsetzung in Abschnitt III., Ziffer 1.9.1) muss gegenüber dem nördlichen Fahrbahn-/Schwarzeisenrand der St 2276 einen Mindestabstand von 15,0 m einhalten. Die Lärmschutzwand darf keine Öffnungen wie Türen o. a. enthalten.
- 1.5 Havitationsvorsorgungen und Hauptabwasserleitungen**
- Für alle neuen Vor- und Entsorgungsteilen ist eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt.
- 1.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- In den in den nebenstehenden Planzeichnung am Nord- und Oststrand des Geltungsbereiches des vBBP/GOPs zeichnerisch gekennzeichneten Bereichen werden Flächen für die Wasserwirtschaft i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) BauGB (z. B. für die Abfuhr von Regenwasser) und Flächen für die Wasserwirtschaft i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB (z. B. für die Abfuhr von Regenwasser) festgesetzt. Auf Grundlage außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zu erstellender hydrodynamischer Nachweiseberechnung und Detailplanungen ist hier weitestmöglich nach den Grundsätzen des naturnahen Gewässers mit einer Neigung von mind. 1 : 2 (oder flacher) oder mit Stützwalen in Form von Gabionen, Natursteinböschungen oder Betonmauern auszuführen. Der max. zwischen zwei benachbarten Privatgrundstücken überwindene Höhenunterschied darf nicht mehr als 1,50 m betragen. Stützmauern oder Böschungen entlang der vorderen Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten (unt. HBP: FOK der offentl. Erschließungsstraße an der SBL, ob. HBP: FOK Böschung bzw. OK Stützmauer).
- 1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 1.7.1 Pro 400 m² privater Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Es gelten folgende Mindestanforderungen (MPQ):
- a) Obstbaum: Traditionelle heimische Sorten, Hochstamm (H.), dreimal verplant (3 x v.), mit Draht-(m) oder Tuchbäumen (mB.) je nach Art, Stammumfang (SU) 16 - 18 cm
- b) Sonstige Laubbäume: H. 3 x v., mB. oder mB. je nach Art, SU 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand
- 1.7.2 Für die im Bereich der offentl. Grünflächen festgesetzten Feldgehölzheckenpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Pflanzung mind. zweierhellig, dornenreicher Feldgehölzhecken der "Hornetula - Gesellschaft", Zusammensetzung: Schlehe 65%, Weißdorn 15%, Holunder 10%, Hundstee 10%, 35% der Gesamtpflanzenanzahl sind als Heister (MPQ: Hei. 3 x v., mB. od. i. Cont. je nach Art, Höhe 125 - 150 cm) und als Stützgehölze (MPQ: Sol. 3 x v., mB. od. i. Cont. je nach Art, Höhe 125 - 150 cm) und 65% als verplante Sträucher (MPQ: Sol. 3 x v., mB. od. i. Cont. 3 Liter, Höhe 60 - 100 cm) auszuführen. Zu verwenden sind autochthone Gehölze (Wuchsgestalt i. S. d. "Südt. Hügel-Bergland, Fränk. Platten und Mittelfränk. Becken", auf-07.00 EAB). Der Pflanzabstand innerhalb der Gehölzgruppen hat 1,20 m x 1,20 m zu betragen.
- 1.7.3 Für die nicht mit Gehölzen bepflanzen offentl. Grünflächen gelten folgende Vorgaben: Zu entwickeln ist eine bunt blühende, artenreiche, nährstoffarme und kräuter-/blumenreiche Extensivwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unten-, Mittel- und Obergräsern. Die Ansaat hat mit einer geeigneten, autochthonen Saatgutmischung (regional erzeugtes Wildpflanzen Saatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgebietes, Saatgut mit gesicherter deutscher Herkunft, Produktionsraum 7, "Süddeutsches Berg-Hügelland", Herkunftsbereich 12, "Fränkisches Hügelland", hoher Vermehrungs- und Qualitätsstandard wie z. B. der WWW-Standard „WWW-Regioaat", oder gleichwertig) auf 50 % Blumen und 50 % Gräsern (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellbegrünung, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff zum Hochrechnen auf insgesamt 10 g/m²) zu erfolgen.
- 1.7.4 Die Stöße der Lärmschutzwand (s. Festsetzung in Abschnitt III., Ziffer 1.9.1) ist auf ganzer Länge mit Klettergehölzen flächendeckend zu begrünen. Pro 2,0 m laufender Mauerlänge ist mind. 1 standortgerechter Klettergehölz (MPQ: Sol. 3 x v., i. Cont., 7,5 l, Höhe 100 - 150 cm) zu pflanzen. Die Art der Gehölze (Selbstklimmer, Gerüstkletterer/Ranker) ist freigestellt.
- 1.8 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- In den in den nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen der Fl.-Nrn. 620, 619 und 618 (alle Gmk. Mühlendorf) werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Biele 5,0 m) zu Gunsten der Gemeinde Stegaurach zu belastende Flächen festgesetzt.
- 1.9 Immissionsschutz**
- 1.9.1 Ausgehend vom östlichen Mauerfußpunkt (MFP, Gauß-Krüger-Koordinate: x=4415338,5 y=5526006,7 / Station 0+000,0) ist entlang der Stützlinie des in den nebenstehenden Planzeichnung mit "WA4" gekennzeichneten Bereiches eine 120,0 m lange und durchgehende Lärmschutzwand zu errichten. Die Mindesthöhe ihrer MOK ergibt sich ausgehend von dem vorgenannten MFP (Station 0+000,0) wie folgt:
- Station 0+000,0 bis Station 0+040,0: 267,80 m ü. NN
- Station 0+040,0 bis Station 0+082,5: 268,10 m ü. NN
- Station 0+082,5 bis Station 0+110,0: 268,40 m ü. NN
- Station 0+110,0 bis Station 0+115,0: 267,90 m ü. NN
- Station 0+115,0 bis Station 0+120,0: 267,40 m ü. NN
- Station 0+120,0 bis Station 0+125,0: 266,90 m ü. NN
- Die Unterseite der Lärmschutzwand muss bündig mit der FOK des künftigen Geländes abschließen und insgesamt lückenlos ohne Bodenabstand sowie Lugenstellen errichtet werden. Sie muss ein Schrägmaß von DL > 24 (dBA) nach DIN EN 1793-2 und ein Flächengewicht von mind. 15 kg/m² aufweisen.
- 1.9.2 Für den in den nebenstehenden Planzeichnung mit "WA4" gekennzeichneten Bereich südlich der "Planstraße B" gilt: Zu öffnende Fenster schützenswerter Räume nach DIN 4109 von Wohn-/Hauptgebäuden sind auf allen Gebäudeseiten als Fenster der Schallschutzklasse III nach VDI-Richtlinie 2719 auszuführen. Die Errichtung von Außenbereichsbereichen im Obergeschoss (z. B. Balkone, Loggien o. a.) ist hier an allen Gebäudeseiten unzulässig.
- 1.9.3 Für das östliche Baugrundstück in der von Süden her betrachtet zweiten Baureihe (nördlich der "Planstraße B") gilt: Zu öffnende Fenster schützenswerter Räume nach DIN 4109 von Wohn-/Hauptgebäuden sind auf allen Gebäudeseiten als Fenster der Schallschutzklasse III nach VDI-Richtlinie 2719 auszuführen. Die Errichtung von Außenbereichsbereichen im Obergeschoss (z. B. Balkone, Loggien o. a.) ist hier an allen Gebäudeseiten unzulässig.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.1 Abstandsflächen**
- Es gilt 5 m BayBO.
- 2.2 Dachgestaltung**
- 2.2.1 Im Bereich der Hauptgebäude sind das Sattel- (SD), das Zelt- (ZD), das Waln- (WD) und das Pultdach (PD) zulässig. Dachflächen sind mit rot- od. grau- bis schwarzgrünem (z. B. glasierten) Material auszuführen. Dachdeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech (verzinktes Metall od. auch Titanzink) sind unzulässig, ebenso aus biegeelastischen Materialien. Ansonsten sind Dachdeckungen aus beschichtetem Metall unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- a) Werkmäßig aufgetragene, organische Beschichtungen nach DIN 55634-5 mit hoher Schutzdauer (H) bei mäßiger Korrosionsbelastung (C3) oder
- b) Beschichtungen, die in Anlehnung an DIN EN ISO 12944-5 bei Korrosivitätskategorie C3 über 15 Jahre Schutzdauer haben oder
- c) Beschichtungen, mit wie unter a) und b) ausgeführt, vergleichbarem Korrosionsschutz

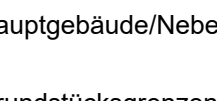
- 2.2.2 Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ggf. ausgehende und Nachbargrundstücke bzw. offentl. Erschließungsstraßen (inkl. St 2276) beeinträchtigende Blend-, Spiegelungs- und/oder Reflexionseffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, abtönende Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. a.) zu vermeiden.
- 2.2.3 Flachdächer im Bereich von Garagen/Carports sind zulässig. Sie sind mindestens mit einer extensiven, vollflächigen Dachbegrünung (z. B. als Sedumbegrünung in Form einer Anspritzbegrünung oder als Sedum-Sprossensaat) zu versehen.
- 2.3 Einfriedungen**
- 2.3.1 Grenzständige Einfriedungen im Sinne von Mauern sind unzulässig, ebenso grenzständige Zäune im Bereich der Zufahrt zu Stellplätzen, Garagen und Carports.
- 2.3.2 Zaunsöckel dürfen nur an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) bis zu einer Höhe von max. 0,20 m errichtet werden (unt. HBP: FOK der offentl. Erschließungsstraße an der SBL; oberer (ob.) HBP: OK Zaunsöckel). An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen müssen Zäunungen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück, ob. HBP: UK Zaun) aufweisen.
- 2.3.3 Grenzständige Zäune (einschließlich Zaunsöckel) dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK offentl. Erschließungsstraße an der SBL; ob. HBP: OK Zaun) nicht überschreiten. Zaun-/tore/-türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen.
- 2.3.4 Grenzständige Sichtschutzsicherungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel o. a.) sind nur im Bereich von Terrassen und sonstigen Sitzplätzen/-flächen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK offentl. Erschließungsstraße an der SBL), ob. HBP: OK Sichtschutzsicherung) zulässig.
- 2.3.5 Anstelle von Zäunen ist die Pflanzung von bis max. 2,0 m hohen Hecken (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK der offentl. Erschließungsstraße an der SBL, ob. HBP: OK Hecke) aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig.
- 2.3.6 Grenzständige Zäune, Sichtschutzsicherungen und/oder Pflanzungen in Kombination mit grenzständigen Stützmauern dürfen eine Gesamthöhe von max. 2,0 m nicht überschreiten (unt. HBP: OK Umgelände Nachbargrundstück bzw. FOK offentl. Erschließungsstraße an der SBL), ob. HBP: OK Zaun/Sichtschutzsicherung/Pflanzung).
- 2.4 Stellplätze, Garagen, Carports**
- Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) einen Abstand von mind. 5,0 m zur offentl. Erschließungsstraße einhalten.
- 2.5 Untergeordnete Nebenanlagen**
- Nebenanlagen (z. B. Gärten/Serretahäuschen, Fahrradschuppen, Müllhaushäuser o. a.) dürfen insgesamt ein Grundfläche von max. 15 m² nicht überschreiten. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) einen Abstand von mind. 3,0 m zur SBL der offentl. Erschließungsstraße einhalten.
- 2.6 Fassadengestaltung**
- 2.6.1 Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalrot, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalrot, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung stark kontrastierender Farbkombinationen, reflektierender und/oder spieglender Fassadenmaterialien ist unzulässig.
- 2.6.2 Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie an den hierfür geeigneten Fassaden ist zulässig. Davon ausgehende und die Nachbarschaft bzw. die offentl. Erschließungsstraßen beeinträchtigende Blend-, Spiegelungs- und/oder Reflexionseffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtung, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. a.) zu vermeiden.
- 2.7 Straßenbeleuchtung**
- Für die Beleuchtung der offentl. Erschließungsstraßen sind kalt- oder warmweiß leuchtende LED-Lampen zu verwenden.
- 2.8 Aufschüttungen/Abgrabungen**
- Für Aufschüttungen/Abgrabungen entlang gemeinsamer seitlicher und hinterer Grundstücksgrenzen gilt: Die max. zulässige Höhe, die auf dem Baugrundstück mit Hilfe von Aufschüttungen/Abgrabungen überwinden werden darf, darf ein Maß von 1,50 m (Differenz zwischen der FOK Aufschüttung/Abgrabung gegenüber der Höhe des natürlich anstehenden Ugeländes an den seitlichen und an der hinteren Grenze(n) auf dem Baugrundstück) nicht überschreiten. Hieraus resultierende Höhenversprünge sind entweder als natürliche Böschungen mit einer Neigung von mind. 1 : 2 (oder flacher) oder mit Stützwalen in Form von Gabionen, Natursteinböschungen oder Betonmauern auszuführen. Der max. zwischen zwei benachbarten Privatgrundstücken überwindene Höhenunterschied darf nicht mehr als 1,50 m betragen. Stützmauern oder Böschungen entlang der vorderen Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten (unt. HBP: FOK der offentl. Erschließungsstraße an der SBL, ob. HBP: FOK Böschung bzw. OK Stützmauer).
- 3. Grünordnerische Festsetzungen**
- Die Verwendung von Nadelgehölzen zur privaten Grundstückseingrenzung bzw. zur Begrünung der offentl. Grünflächen ist unzulässig.
- IV. TEXTLICHE HINWEISE**
- 1. Allgemeine Hinweise**
- Die Ausführungen in der Planbezeichnung in Kapitel (Kap.) 11.2 ("Boden-, Baudenkmal, Ensemble-, landschaftsprägende Denkmäler"), in Kap. 11.3 ("Altlasten"), in Kap. 11.4 ("Geologie/Baugrund"), in Kap. 11.5 ("Hochwasserschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Wassereinsparungsgebiete, Wasserschutzgebiete, Grundwasser") sowie in Kap. 11.7 ("Sonstige Schutzgebiete") sind zu beachten, ebenso die Ausführungen in Kap. 12.5.3 ("Niederschlagswasserbeseitigung"), in Kap. 12.10 ("Sonstige Planzeichen und Festsetzungen"), in Kap. 13.9 ("Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie"), in Kap. 13.9 ("Klimaschutz") sowie in Kap. 15 ("Gesamtschaftliche Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen").
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Die Einhaltung der im Abschnitt II. Ziffern 1.2.2 bis 1.2.5 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Baugrunderhebung durch ein Geländeausgleich sowie durch darauf basierende Schutzanordnungen (Geländeschritte) mit Darstellung des Ugeländes, des künftigen geplanten Geländes sowie der geplanten Wohn-/Hauptgebäude (mit Angabe OK RFB EG bzw. OK FFB EG) nachzuweisen. Zur graphischen Verdeutlichung der in Abschnitt II. Ziffern 1.2.2 bis 1.2.5 festgesetzten Höhenvorgaben sind die dazugehörigen in Verbindung stehenden Abbildungen 9 und 10 in der Planbezeichnung (s. Kap. 12.2 "Maß der baulichen Nutzung") verwiesen.
- 3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Die in der Planbezeichnung auf Privatgrund dargestellten Baumstandorte bzw. die dargestellte Baumanzahl sind lagemäßig nicht fixiert, sondern innerhalb des jeweiligen Grundstücks frei wählbar und ergeben sich gemäß den textlichen Festsetzungen.
- 4. Verkehrsflächen**
- Für die Herstellung der offentl. Erschließungsstraßen ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randentfassungen mit Betonrückstößen o. a. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern zukünftig betonrückstößen grenzständiger Randentfassungen der offentl. Erschließungsstraßen entlang der SBL auf Privatgrund liegen sollten, sind diese durch den jeweiligen Eigentümer des Privatgrundstückes zu dulden. Ebenso zu dulden sind in Folge des Baus der offentl. Erschließungsstraßen ggf. entstehende, außerhalb der SBL auf Privatgrund liegende Böschungen. Die Nutzung dieser Böschungen sind dem privaten Grundstückseigentümer nach eigenen Vorstellungen frei.
- 5. Immissionsschutz**
- Die vorliegende sachtechnische Untersuchung der Hühner & Partner Ingenieurkollaboration, Bamberg, (Stand 21.02.2019) ist zentraler Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanes. Die darin enthaltenen Ausführungen sind zu beachten, ebenso die diesbezüglich relevanten Ausführungen in der Begründung (s. Kap. 12.11 "Immissionsschutz") zu den Aspekten "Anwohnerverkehr/Parkplatzlärm", "Landwirtschaftliche Immissionen", "Verkehrslärm", "Schul-/Kindertänze" und "Sport-/Freizeitanlagen".
- 5.2 Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abfuhranlagen, Wärmepumpen usw.) am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schützenswerten Raumes) wird die Einhaltung eines Teilbereichs der Richtlinie i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von max. 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 44 dB(A) schützend empfohlen. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte erfolgt dem jeweiligen Betreiber. Im Bedarfsfall wird die Gemeinde im Rahmen der Bauvorsorge hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangen.
- 6. Aufschüttungen/Abgrabungen**
- Auf die diesbezüglich relevanten, beispielhaften zeichnerischen Hinweise in den Anlagen 2.1 und 2.2 zur Planbezeichnung (Geländeschritte "A" bis "E") wird hingewiesen. In diesen Schritten sind i. S. u. verbindlicher Darstellungen, jedoch unter Berücksichtigung der gemäß den Festsetzungen max. zulässigen Höhenbeschränkungen, die in Abhängigkeit der Höhenlage der geplanten offentl. Erschließungsstraßen max. möglichen Gebäudehöhenlagen und die daraus ggf. resultierenden Geländemodellierungen auf Privatgrund dargestellt.
- 7. Sonstige Satzungen**
- Die Vorhaben des gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung sind zu beachten.
- 8. Pflanzungen an Grundstücksgrenzen**
- Die Zulässigkeit von Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bayerischen Gesetzbuch. Auf die Informationen in der Broschüre des Bayerischen Justizministeriums mit dem Titel "Rund um die Gartengrenze" wird hingewiesen.
- 9. Artenschutzrechtlicher Belag**
- Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in der Planbezeichnung (s. Kap. 14 "Artenschutzrechtliche Beläge") wird hingewiesen. Die dort getroffenen Ausführungen sind zu beachten. Die in Kap. 14.5 ("Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität") erarbeiteten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten. Die Absicherung ihrer

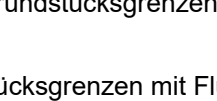
Berücksichtigung und des verbindlichen Vollzugs ist durch die Integration entsprechender Auflagen in die jeweiligen künftigen individuellen Baugenehmigungen sicherzustellen. Gleichzeitig sind sie auch Inhaltsbestandteil des Durchführungsvertrages.

10. Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen

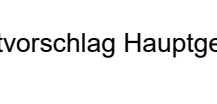
Die in der Planurkunde, in der Planbezeichnung sowie in den Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Stegaurach (Schloßplatz 1, 96135 Stegaurach, Erdgeschoss, Bauamt, Zimmer Nr. 2) von jedermann nach Voranmeldung während der allgemein bekannten Öffnungs-/Dienstzeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in offentl. Bibliotheken für jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

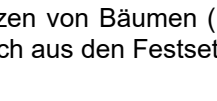
V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

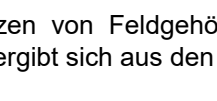
 Vorh. Hauptgebäude/Nebengebäude

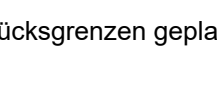
 Vorh. Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

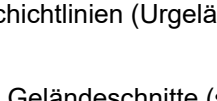
 Bemalung

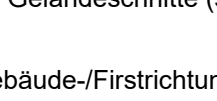
 Standardvorsicht Hauptgebäude und Garage/Carport/Stellplatz (unverbindlich)

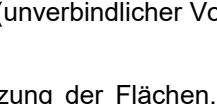
 Anpflanzen von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen)

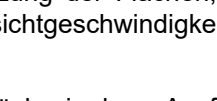
 Anpflanzen von Feldgehölzen (unverbindlicher Standortvorschlag, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen)

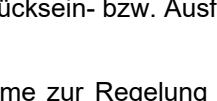
 Grundstücksgrenzen geplant (unverbindlicher Vorschlag)

 Höhenschichtlinien (Urgelände Bestand) mit Bestandsvermessung H&P (Urgelände)

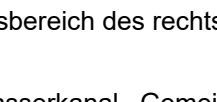
 Führung Geländeschritte (siehe Anlage 2.1 und 2.2 zur Planbezeichnung)

 Hauptgebäude-Fristrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO (unverbindlicher Vorschlag)

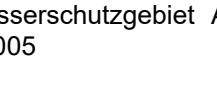
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Sichtdreiecke (Anfahrtschwindigkeit v = 50 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

 Maßnahme zur Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung "Ableitung/-Schutzgraben Niederschlagswasser"

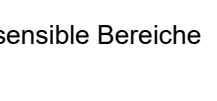
VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

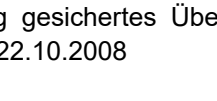
 Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Steinig"

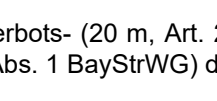
 Mischwasserkanal Gemeinde Stegaurach und Fernmeldekabel Telekom/Kabel Deutschland

 Trinkwasserschutzgebiet Auracher Gruppe, Stegaurach TB i.V. festgesetzt am 04.11.2005

VII. KENNZEICHNUNGEN

 Wassersensiblen Bereiche

 Vorflutgebiet gesichertes Überschwemmungsgebiet, H₂₀₀ der Aurach, vorläufig gesichert, 22.10.2008

 Anbauverbots- (20 m, Art. 23 Abs. 1 BayStWG) und Baubeschränkungszone (40 m, Art. 24 Abs. 1 BayStWG) der St 2276

Gemeinde Stegaurach

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Am Steinig II" im Ortsteil Mühlendorf

Entwurf: 09.07.2018

Entwurf: 09.07.2019

Satzung: 24.09.2019



Hühner & Partner

INGENIEURKOLLABORATION

BERATUNG INGENIEURE

Architekturbüro

Entwurf: 09.07.2018

Entwurf: 09.07.2019

Satzung: 24.09.2019

1. Der Gemeinderat hat in den Sitzungen vom 10.04.2018 und vom 09.07.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b BauGB im beschriebenen Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.05.2018 öffentlich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2018 bis 26.10.2018 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2018 bis 26.10.2018 öffentlich ausgestellt.

4. Zu dem erneuten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.09.2019 bis 26.10.2019 erneut beteiligt.

5. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.09.2019 bis 26.10.2019 erneut öffentlich ausgestellt.

6. Die Gemeinde Stegaurach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.09.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.09.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Stegaurach, den 25.09.2019

1. Bürgermeister

Gemeinde Stegaurach, den 25.09.2019



Gemeinde Stegaurach, den 25.09.2019



Gemeinde Stegaurach, den 25.09.2019

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 01.10.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereithalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie §§ 24 und 25 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Stegaurach, den 01.10.2019

1. Bürgermeister

Gemeinde Stegaurach, den 01.10.2019



Gemeinde Stegaurach, den 01.10.2019

Ordnung: 1435 x 664 mm G:\STE1701\Bau\Planung\Bebauungsplan\2019-09-24-Unterricht_SBBP_SBBP_SB-mit-Unterrichtsweg