



III. Städtebauliche Festsetzungen:

- Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.
 - Zwei volle Geschosse bzw. ein Vollgeschosch und ein als Vollgeschosch anzurechnendes Dachgeschosch (Das zweite Geschosch befindet sich im Dachraum).
 - Als **Definition eines Vollgeschosses** gelten die Bestimmungen der BayBO 1998 Art. 2 Abs. 5: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mind. 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“
- Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Die maximale Gebäudehöhe auf einem Baugrundstück beträgt 10,0 m, bezogen auf das mittlere Niveau der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses darf im Mittel maximal 0,30 m über dem Niveau der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen. Dem Bauantrag sind ein Höhenplan und ein erläuternder Schnitt beizulegen, aus dem sich die Höhenverhältnisse zweifelsfrei ergeben.
- Ein Kniestock ist bei Hauptgebäuden von 0,5m bis maximal 1,0 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte, zulässig.
- Für die Dacheindeckung sind rot-, braun-, grau- und schwarzgetönte Dachziegel und Betondachsteine zu verwenden. Glänzende Materialien sind unzulässig. Tonnenndächer sind unzulässig.
- Die Dächer der Garagen sind als Sattel- oder Flachdächer auszuführen. Dachneigung und Dachdeckung von Satteldächern sind an das Hauptgebäude anzupassen. Zusammengehörige Garagen mit Satteldächern sind aufeinander abzustimmen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen oder in Form eines Kiesdaches auszuführen.
- Carports sind außerhalb der Baugrenzen mit einem Stauraum von mindestens 1 m zur Erschließungsstraße zulässig. Garagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn die Zufahrt zwischen Garage und öffentlicher Erschließungsstraße mindestens 5 m lang ist.
- Bei aneinander gebauten Hauptgebäuden sind diese in ihrer Dimension (Geschosshöhe, Höhe, Dachform u.ä.) gleichartig auszuführen. Das zuerst genehmigte Gebäude ist dabei ausschlaggebend. Hausgruppen sind in offenen Bauweise ausgeschloss.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Für jede Wohneinheit sind auf dem eigenen Grundstück zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze auszubauen.
- Zäune dürfen straßenseitig eine Gesamthöhe von 1,30 m einschließlich Sockel aufweisen. Bezugspunkt ist die jeweilige Straßenoberkante. Sockel sind bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Frei stehende Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.
- Mauern an der Grundstücksgrenze oder zu öffentlichen Fußwegen und Feldwegen sind unzulässig.

IV. Städtebauliche Hinweise:

- Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA-Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen etc.) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen.

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet	tags (06.00 – 22.00):	55 dB(A)	nachts (22.00 – 06.00):	40 dB(A)
Immissionsort im Mischgebiet	tags (06.00 – 22.00):	60 dB(A)	nachts (22.00 – 06.00):	45 dB(A)

Im Falle eines Nachweises über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gelten die Regelungen der TA-Lärm. Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen, Geräte die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpensplitgeräte, Geräte mit Vollkapselung etc.) zu berücksichtigen. Die Aufstellung von Geräten direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschmindernder Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund Reflexion und soll vermieden werden. Grundsätzlich soll auf eine körperchallisolierte Aufstellung und Befestigung der Geräte geachtet werden. Bei Bleichen und sonstigen Bauteilen sollen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden. Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (siehe auch Leitfaden tieffrequente Geräusche ... bei Wärmepumpen). Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalenumlenkung etc.).

- Werden Keller errichtet, sollen sie als sog. „Weiße Wannen“ ausgeführt werden. Kellerfenster sollten gegen Hochwasser abgedichtet ausgeführt werden.
- Auf ein Baugrundflächen des Büros Garfasser, Germann & Piewack vom 10.01.2019 und die darin dokumentierten gegenseitigen Belastungen mit Thallium sowie weiteren Ergebnissen u.a. zu Grundwasserständen wird verwiesen.

V. Grünordnerische Festsetzungen

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Den Eingriffgrundstücken Fl.Nr. 271; 272; 265/7; 142; 143; 141/7 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 141/8 und 265/3, sowie Teilfläche aus 273, jeweils Gemarkung Großenseebach, werden Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 89, Gmk. Großenseebach zugeordnet.
Zuordnungsfestsetzung nach §9 Abs. 1a BauGB
Den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft in Höhe von 4.810,0m² werden naturschutzfachliche Maßnahmen auf einer Teilfläche des gemeindeeigenen Flurstücks Nr. 89, Gemarkung Großenseebach, mit einer Größe von 1.864,0m² zugeordnet.
Die Fläche ist vollständig umzubrechen und mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung anzubäuen. Die Fläche ist zu einer artenreichen Magerweiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Sie ist zweimal pro Jahr zu mähen (1. Mahdtermin ab 15. Juli, zweiter Mahdtermin ab Ende September). Das Mähgut ist zu entfernen.
Entlang der westlichen Flurstücksgrenze ist gemäß Planeintrag eine zweireihige Hecke (pro m² Bodenfläche je 1 Strauch, Pflanzgröße von 60-100cm; Länge 10m) zu pflanzen. Pflanzenauswahl gemäß Pflanzliste. Auf der Fläche ist ein Steinhaufen (Größe ca. 3,0m²) mit vorgelagerter Rohbodenfläche (Größe ca. 20,0m²) anzulegen. Der Steinhaufen ist am südlichen Rand der Fläche zu positionieren und nach Süden hin auszutreiben. Im Bereich des Steinhaufens sind drei domige Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Düngung- und Pestizidanwendungen sind auf der gesamten Fläche ausgeschlossen. Die Fläche ist zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.



Lageplan externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 89, Gmk. Großenseebach (nicht maßstäblich, geordnet)

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Den Eingriffgrundstücken Fl.Nr. 271; 272; 265/7; 142; 143; 141/7 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 141/8 und 265/3, sowie Teilfläche aus 273, jeweils Gemarkung Großenseebach, werden Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 397, Gmk. Großenseebach zugeordnet.

Zuordnungsfestsetzung nach §9 Abs. 1a BauGB
Den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft in Höhe von 4.810,0m² werden naturschutzfachliche Maßnahmen auf der Flurstück 397, Gemarkung Großenseebach, mit einer Gesamtumfang von 2.946,0m² zugeordnet. Auf der Fläche ist ein Waldsaum mit einer Breite von insgesamt 10m zu entwickeln. Die Pflanzung erfolgt direkt in das vorhandene Grünland (d.h. ohne Flächenumbau). Die Gehölze sind mehrfach mit 2,0m zwischen den Reihen und 1,0m Abstand in den Reihen zu pflanzen. In den Reihen sind einzelnen Arten in Gruppen zu 3-5 Stück zu setzen (Arten siehe Pflanzliste).



Lageplan externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 397, Gmk. Großenseebach (nicht maßstäblich, geordnet)

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Pro 300m² Grundstücksfläche ist ein Baum mit einer Mindestqualität von 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen (Arten siehe Pflanzliste). Das Gehölz ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.
Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün ist mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung anzubäuen. Die Fläche ist einmal pro Jahr ab September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngung- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

VI. Grünordnerische Hinweise

- Zeitlicher Bezug sowie Darstellung und Pflege naturschutzfachlicher Maßnahmen
Um die vorkommenden Vogelarten zu schützen, ist die Bauflärräumung außerhalb der Brutzeit (Brutzeit: 1.März bis 30.September) durchzuführen. Der Gesetzgeber fordert bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eine zeitnahe bzw. zeitgleiche Umsetzung gegenüber den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind daher im gleichen Jahr des Baubeginnes herzustellen. Die Ausführung und Überwachung (Monitoring) naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen obliegt der Satzungsgeberin. Die Ausgleichsflächen sind unverzüglich mit Rechtskraft der Satzung an das Bayerische Oekofachenkataster zu melden. Die Gemeinde übermittelt hierzu die nötigen Daten nach Art. 9 Abs. 2.4 BayNatSchG an das Landesamt für Umwelt (Dienststelle Hof, 95030 Hof/Saale).

Für die Beseitigung der gesetzlich geschützten Gehölzbestände im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung ist ein Antrag nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG beim zuständigen Landratsamt zu stellen.
Bei Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände gemäß dem Gesetz zur Ausführung des Bayerischen Gesetzsbuchs (AGBG, §43-54) einzuhalten.

- Bodenschutz und unterirdischer Ver- und Entsorgungslösungen
Die geplanten Bauarbeiten sind bodenschonend gem. DIN 19371 sowie §12 BBodSchV auszuführen. Es sind sachgerecht zwischenzulagen und wieder einzulieben. Es ist sicher zu stellen, dass eventuell vorhandene Ver- und Entsorgungslösungen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (z.B. Drainageröhre) in ihrer Funktion erhalten bleiben.
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DsSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Oberflächen bzw. Bebauung	Abflussbeiwert
Hozelement, Flachdächer	0,50 bis 0,70
Asphaltstraßen und -fußwege	0,85 bis 0,90
Pflaster	0,75 bis 0,85
Reihengraben (Rasengraben)	0,25 bis 0,60
Schulterstraßen und Kleinfelder (offene Fugen)	0,25 bis 0,60
Kieswege	0,15 bis 0,30
Unbefestigte Flächen	0,10 bis 0,20
Park- und Gartenflächen	0,05 bis 0,10

VII. Pflanzliste

Die Pflanzenarten gelten als Vorschläge für die grünordnerischen Maßnahmen. Die Verwendung von Saatgutmischungen anderer Hersteller ist möglich. Die angegebene Bezugsadresse dient der Orientierung und soll die Vergleichbarkeit mit Produkten anderer Hersteller ermöglichen.

- Pflanzliste 1 – Flächen innerhalb des Geltungsbereichs
- | | |
|----------------------------|--------------|
| Acer platanoides in Sorten | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus in Sorten | Apfel |
| Prunus in Sorten | Kirsche |
| Pyrus in Sorten | Birne |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
- Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm

- Saatgutmischung
z.B. Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaufenken-Raboldshausen
- Mischung Nr. 01 Blumenwiese, Anteil Gräser 50%, Kräuter/Blumen 50%

- Pflanzliste 3 - Fl.Nr. 397, Gmk. Großenseebach
Nummerierung der Reihen von Norden nach Süden:
- | | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Reihe 1 und 2 | Field-Ahorn |
| Acer campestre | Hainbuche |
| Cornus betulus | Hairbeere |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Pflanzqualität: Heister, H 150-200cm | |
| Reihe 3 und 4 | Weißdorn (Dornengehölz) |
| Crataegus ssp. | Hartrieel |
| Comus sanguineus | Kornelkirsche |
| Cornus mas | Hassel |
| Corylus avellana | Liguster |
| Ligustrum vulgare | Heckenkirsche |
| Loricera xylosteum | Schlehe (Dornengehölz) |
| Prunus spinosa | Rosa (Dornengehölz) |
| Rosa carina | Rosa (Dornengehölz) |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
- Pflanzqualität: Strauch 2xv, 60-100cm

VIII. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Großenseebach hat in seiner Sitzung vom 08.06.2017 die Aufstellung und Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 15 Bergstraße/Neuenbürger Weg“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Heßdorf Nr. 427 vom 10.08.2017 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.08. bis 11.09.2017 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integ. Grünordnungsplan Nr. 15 Bergstraße/Neuenbürger Weg“, bestehend aus dem Planblatt und Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht sowie Begründung zum Grünordnungsplan (jeweils Stand 08.03.2018) wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05. bis 22.06.2018 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer wurden im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Heßdorf Nr. 436 vom 11.05.2018 öffentlich bekannt gemacht.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integ. Grünordnungsplan Nr. 15 Bergstraße/Neuenbürger Weg“ Stand 08.03.2018 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben Büro STADT & LAND vom 15.05.18 beteiligt.
- Auf Veranlassung des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt war mit Schreiben der VG Heßdorf vom 13.11.2018 eine Beteiligung des Kreisbrandrates des Landkreises Erlangen-Höchststadt erfolgt. Im Weiteren war der Entwurf des Bebauungsplanes mit Umweltbericht sowie einer Begründung zum Grünordnungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2018 bis 07.01.2019 erneut öffentlich ausgestellt worden. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Heßdorf Nr. 443 vom 10.12.2018 öffentlich bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat Großenseebach hat am 17.01.2019 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Nr. 15 Bergstraße/Neuenbürger Weg“, bestehend aus dem Planblatt und der Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht sowie einer Begründung zum Grünordnungsplan, Stand jeweils 17.01.2019, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Bebauungsplan wurde mit Bescheid Az. 62.1 6102/127/10/17 vom 18.04.2019 vom Landratsamt Erlangen - Höchststadt genehmigt. Der Genehmigungsbefehl wurde gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Mitteilungsblatt der VG Heßdorf Nr. 448 vom 10.05.2019 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 15 Bergstraße/Am Neuenbürger Weg“ mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Der Plan liegt zusammen mit den Begründungen ab dem 10.05.2019 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Bauamt eingesehen werden.

Großenseebach, Gemeinde Großenseebach
S e e b e r g e r
1. Bürgermeister

IX. Präambel:

Die Gemeinde Großenseebach erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) folgende Bebauungsplan „Nr. 15 Bergstraße/Neuenbürger Weg“ in Großenseebach.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die Bauunterserverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523).

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke Fl.-Nr. 271; 272; 265/7; 141/7; 142; 143; sowie Teilflächen aus den Flurnummern 141/8; 265/3 und 273 (Teilfläche aus Gemeindeverbindungsstraße Großenseebach – Neuenbürger), alle Grundstücke in der Gemarkung Großenseebach. Die Flurnummern sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planblatt, einschließlich zeichnerischer Festsetzungen und Begründungen. Eine Begründung ist beigefügt. Im Planblatt ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 17.01.2019 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Nr. 15 Bergstraße/Neuenbürger Weg“ wird hiermit ausgesetzt.
Großenseebach, den

(Seeberger, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Großenseebach
Landkreis Erlangen - Höchststadt

Bebauungsplan "Nr. 15 Bergstraße/Neuenbürger Weg" mit integriertem Grünordnungsplan

MAßSTAB 1:1000
Fertigung 17.01.2019

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND

Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Raumpianer/Stadtpianer (SRL)
Klaus Scheuber Dipl.-Ing. (FH) Freier Landschaftsarchitekt
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
Tel.: 0916187 45 15, Fax: 0916187 45 23
matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net

