



# Gemeinde Stegaurach

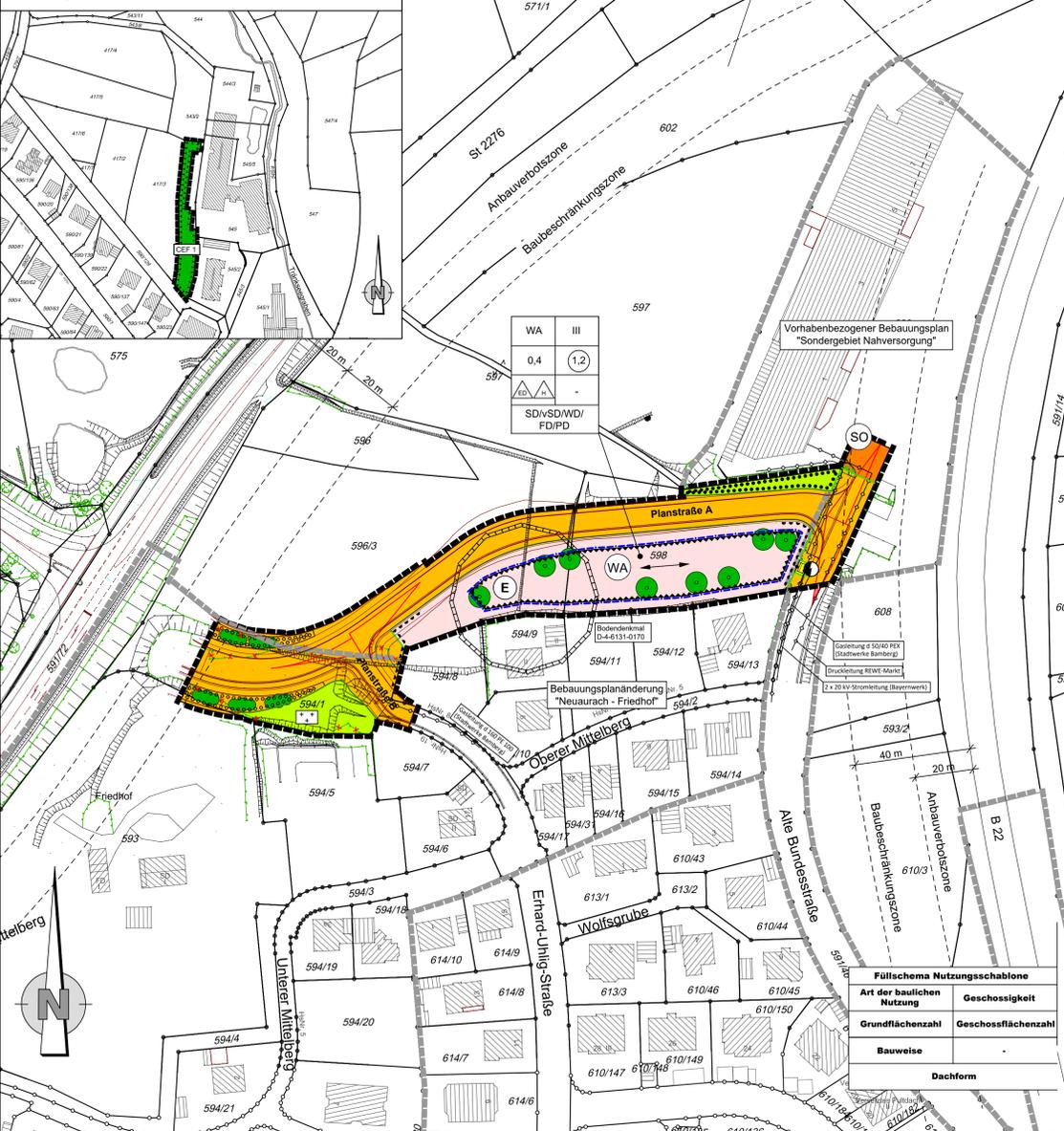
## Bebauungs- und Grünordnungsplan

### "Mittelberg" mit Änderung Bebauungsplan

### "Neaurach - Friedhof" und Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Nahversorgung"

Maßstab M 1 : 1.000

Externe Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 543/2 (Gmkg. Stegaurach) im Umfang von ca. 0,09 ha (Maßstab M 1 : 2.000)



(Auszug aus der Digitalen Flurkarte, Stand 11/2019)

#### I. PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaurach beschließt den von der Ingenieurkollaboration Höhen & Partner (H & P) ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) "Mittelberg" mit Änderung Bebauungsplan "Neaurach - Friedhof" und Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Nahversorgung" in der Fassung von ..... als Satzung. Rechtsgrundlagen des BBP/ GOP sind

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist,

#### II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Art der baulichen Nutzung

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

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Maximal (max.) zulässige Grundflächenzahl (GRZ), gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

(1,2) Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), gem. § 20 Abs. 2 BauNVO

III Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (VG), gem. § 20 Abs. 1 BauNVO

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze, gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

(E/D) Einzel- (E) und Doppelhäuser (D) bzw. Hausgruppen (H) i. S. v. Reihenhäusern zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO

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

##### 4. Verkehrsflächen

Öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

Bereiche ohne private Grundstücks-, Stellplatz-, Garagen- und Carportzufahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

(SO) Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität, Trafostation", § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Öffentliche (öffentl.) Grünfläche mit der Zweckbestimmung (Zwb.) "Baugebietseingrünung", § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentl. Grünflächen mit der Zwb. "Friedhof", § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität, Trafostation", § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Rodung von Bäumen und/oder Einzelgehölzen zulässig, sofern bautechnisch notwendig

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Rodung von Bäumen und/oder Einzelgehölzen zulässig, sofern bautechnisch notwendig

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrtsichtgeschwindigkeit beiderseits V = 30 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes - Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 BauNVO

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

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrtsichtgeschwindigkeit beiderseits V = 30 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes - Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 BauNVO

#### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO). Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen/Nutzungen sind unzulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
Die max. zulässige GRZ, gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt, die max. zulässige GFZ, gem. § 20 Abs. 2 BauNVO mit 1,2. Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. drei (III) Vollgeschosse (VG) zulässig. Die max. zulässige Höhe von Wohn-/Hauptgebäuden wird mit 11,50 m festgesetzt (unterer (unt.) Höhenbegrenzungspunkt (HBP); Oberkante (OK) Rohdecke (RD) Erdgeschoss (EG); oberer (ob.) HBP: OK First/Attika).

**1.2.2** Für die max. zulässige Höhenlage der OK RFB EG gilt ein Maß von 0,75 m. Hierfür werden folgende unt. HBP definiert:  
a) Für Baugrundstücke, die an eine öffentl. Straßenverkehrsfläche grenzen: Höhe fertige Oberkante (FOK) der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand  
b) Für Baugrundstücke, die an zwei öffentl. Straßenverkehrsflächen grenzen (Eckgrundstücke): Jeweils nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand, der höchste sich ergebende Wert ist der unt. HBP

**1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- (E) und Doppelhäusern (D) bzw. Hausgruppen (H) i. S. v. Reihenhäusern gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Gebäudelängen von mehr als 50,0 m sind unzulässig. Die vorgegebene Wohn-/Hauptgebäudeorientierung/-firsttrichtung ist einzuhalten.

**1.3.2** Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung einhalten. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-, Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleneinhausungen o. ä.) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie jeweils einen Mindestabstand von 3,0 m zur SBL einhalten.

**1.4 Verkehrsflächen**  
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten und mit der grünen SBL umgrenzten Bereichen werden öffentl. Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

**1.4.2** In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen entlang der SBL sind private Grundstücks-, Garagen-, Carport-, Stellplatz/-ausfahrten unzulässig.

**1.4.3** Für die auf Privatgrund liegenden Teilflächen von Sichtdreiecken (nicht überbaubare Flächen) gelten folgende Vorgaben: Garagen und Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind unzulässig. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände), nicht glänzendem o. ä.) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie jeweils einen Mindestabstand von 3,0 m zur SBL einhalten.

**1.5 Flächen für Versorgungsanlagen**  
In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zwb. "Elektrizität/Trafostation" festgesetzt.

**1.6 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
Für alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdischer Verlegung festgesetzt.

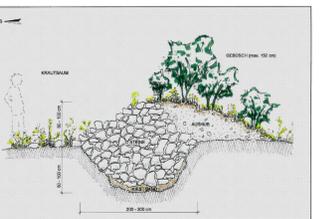
**1.7 Grünflächen**  
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentl. Grünflächen mit der Zwb. "Friedhof" bzw. mit der Zwb. "Baugebietseingrünung" festgesetzt.

**1.8 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. Zulässig ist nur die Rodung des in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölzbestandes.

**1.8.2** Für Baumaßnahmen auf Privatgrund gilt: Pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein mittelgroßkroniger, standortgerechter, stadtklimaresistenter, heimischer Laubbaum mit hoher Trockenstressoleranz/Frosthärte zu pflanzen (Mindestanzahl (MPZ): Hochstamm (H), dreimal verplant (3x), mit Draht-/Tuchballen (mB/mDb.) je nach Art, Stammumfang (STU) 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).

**1.8.3** Zur Vermeidung von Individuenverlusten der Zauneidechse sind folgende Maßnahmen festgesetzt ("CEF 1"):  
a) Individuen sind am Eingriffsort (Plangebiet) durch fachkundige Personen einzusammeln und in unmittelbarer zeitlichem Zusammenhang mit dem Eingriff in den festgesetzten Ersatzlebensraum zu bringen. Es sind so viele Tiere wie möglich (ca. 80 % des Bestandes, alle Altersklassen, beide Geschlechter) zu fangen (mehrere Fangtermine, spätes Frühjahr, kurz vor Paarungszeit bis zum Schlüpf der Jungtiere im Herbst). Um eine Neubestattung der Eingriffstandorte zu vermeiden sind die betroffenen Flächen zu mähen, zu entbuschen, einzuebnen und anschließend - sofern zeitlich notwendig - mit Hackschuttlern bzw. mit Folie/Geotextilien flächig abzudecken. Diese Maßnahmen sind außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Winterruhe, mind. 3 Wochen vor Baubeginn zwischen Ende März - Ende April sowie zwischen Mitte August - Ende September durchzuführen.

b) Als Ersatzlebensraum werden Teilflächen im Süden des Grundstücks mit der Flurnummer 543/2 (Gemarkung Stegaurach) im Umfang von ca. 0,09 ha festgesetzt. Hier ist der anstehende Oberboden flächig/profilgerecht zu lösen und aus der Fläche zu entfernen. Die Rohbodenfläche ist alle zwei Jahre manuell zu mähen (z. B. mit Motorsense, Balkenmäher, inkl. Abtransport Mahdgut, Mulchen ist unzulässig) oder zu beweidern. Eine flächige Verbuchung bzw. die Entwicklung von flächigen Gehölzbeständen ist dauerhaft zu unterbinden. Die Entwicklung freistehender Einzelsträucher zur Strukturanreicherung hingegen ist zulässig. Hier sind mind. 8 Baumstämme (Ø jeweils mind. 0,40 m, Mindeststammhöhe jeweils 5,0 m, mit Rinde) ordentlich geschichtet aufzusetzen. Ergänzend sind zwei Hauptwerke (Höhe mind. 1,50 m, Grundfläche mind. 4,0 m<sup>2</sup>) aus Astschnittholz/Schnittgut (Ø bis 10 cm) und/oder aus Wurzelstöcken (Ø mind. ca. 0,40 m) anzulegen. Anzupflanzen sind mind. 2 Obstbäume (MPZ: H, 3x, mB/mDb.) je nach Art, STU 18 - 20 cm, bewährte, robuste, kernholzresistente, typisch fränkische Sorten). Anzulegen sind zwei Steinhäufen (Abstand mind. 75 m) wie folgt:



Grundfläche jeweils mind. ca. 9,0 m<sup>2</sup>. Boden lösen, Tiefe ca. 0,80 - 1,0 m und gelösten Boden gem. Abbildung nördlich des Steinhäufens einbauen/ablagern. Grubenboden mit Sand-Kiesgemisch (Verhältnis 60/40) aus Flusssand und gewaschenem Röllkies 16/32 in einer Stärke von mind. ca. 0,15 m andecken. Grube auffüllen mit Naturbruchstein (z. B. Muschelkalk, Schaumkalkbank), Steinkantenlänge 100 - 300 mm, bis ca. 1,0 m über Geländehöhe ansetzen; Herstellen eines umlaufenden Randbereiches aus Flusssand, Breite mind. ca. 0,50 m, Tiefe mind. ca. 0,30 m

**1.8.4** Für die Pflanzgebiete innerhalb der öffentl. Straßenverkehrsflächen (Straßenbegleitgrün) gelten folgende Vorgaben: Anpflanzung standortgerechter, heimischer, stadtklimaverträglicher Laubgehölzarten mit hoher Trockenstressverträglichkeit/Frosthärte; 35% der Gesamtpflanzenanzahl sind als Heister (MPZ: Hei., 3x, mB/mDb. od. im Container i. Cont.) je nach Art, Höhe 125 - 150 cm) und als Solitärgehölze (MPZ: Sol., 3x, mB/mDb. od. i. Cont.) je nach Art, Höhe 125 - 150 cm), 65 % als verplante Sträucher (MPZ: Str., i. Cont., 3 Liter, Höhe 60 - 100 cm) auszuführen. Zu verwenden sind autochthone Gehölze (Vorkommensgebiete 5.1 "Süddt. Hügel-/Bergrand, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken", auf-07.00 EAB). Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzgruppen hat 1,20 m x 1,20 m zu betragen; zu verwenden sind vorrangig Gehölzarten, denen gleichzeitig Bedeutung/Funktion als Insektennährgehölz/-weide zukommt.

**1.9 Immissionsschutz**  
1.9.1 Zum Schutz vor Gewerbelärm sind im gesamten Plangebiet vor zu öffnenden Fenstern schützenswerter Räume nach DIN 4109 Lärmuschutzbalcone/-loggen anzuordnen. Diese sind so zu dimensionieren, dass 0,50 m vor den geschützten Fenstern die Immissionshöhenwerte und zulässigen Maximalpegelergebnisse nach TA Lärm sowohl zur Tag- (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) als auch zur Nachtzeit (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) eingehalten werden. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine entsprechende schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes bzw. durch die Abschirmung vorgelegter Fremdgebäude die Immissionshöhenwerte und zulässigen Maximalpegelergebnisse nach TA Lärm sowohl zur Tag- (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) als auch zur Nachtzeit (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) eingehalten werden.

**1.9.2** Unabhängig von der textl. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.9.1 sind alle zu öffnenden und auch nicht zu öffnenden Fenster schützenswerter Räume gem. Schallschutzklasse 3 nach VDI - Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzrichtungen" in Kombination mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen herzustellen. Eine ausreichende Lüftungsrate ist sicherzustellen.

##### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**2.1 Abstandsflächen**  
Es gilt Art. 6 BayBO.

**2.2 Dachgestaltung**  
2.2.1 Im Bereich der Wohn-/Hauptgebäude, der Garagen/Carports und der sonstigen untergeordneten Nebenanlagen sind das Sattel- (SD), das versetzt Sattel- (VSD), das Walmdach (WD) und das Pultdach (PD) zulässig. FD und PD von Wohn-/Hauptgebäuden, Garagen/Carports und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen sind mind. mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z. B. Sedumbegrünung) auszuführen. Dacheneindeckungen sind mit rot- od. grau- bis schwarzgetöntem, nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Metalldacheneindeckungen jeder Art sind bei Wohn-/Hauptgebäuden unzulässig.

2.2.2 Von den Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende, benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

**2.3 Fassaden-/Wandgestaltung**  
2.3.1 Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalarot, Nr. 4008 Signalarviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig. Die textl. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 2.2.2 gilt hier analog.

2.3.2 Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (z. B. durch Vermeidung großflächiger, ungegliederter Glasfronten, durch Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (insbesondere vertikale Streifen-, aber auch Punkt-Rasterstrukturen, die bei Herstellung in Scheibe eingezägt, gefräst oder nachträglich aufgebracht werden), durch die Verwendung lichtdurchlässiger, aber matterer, halbttransparenter Scheiben (z. B. Milchglasscheiben), durch die Verwendung farbig (ab-gegrünt)er Scheiben, durch die Verwendung von Außenlalousen und/oder strukturierter Fassadenverkleidungen, mittels Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, verglaste Korridore, Überckenster), durch den Einsatz von Glas mit geringem Reflexionsgrad zur Reduktion von Spiegelungseffekten). Die Verwendung sog. "Bird-Sticker" (aufgeklebte Vogelsilhouetten) stellt keine geeignete Vermeidungsmaßnahme dar und ist unzulässig.

2.3.3 Stützwände ab einer sichtbaren Wandhöhe von 0,50 m sind mit Klettergehölzen/-rosen flächig zu begrünen.

**2.4 Einfriedungen**  
Grenzständige Einfriedungsmauern sind unzulässig. Einfriedungssockel sind nur an der vorderen Grundstücksgrenze zulässig (unt. HBP: FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL; ob. HBP: OK Sockel). An allen übrigen Grundstücksgrenzen müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m aufweisen (unt. HBP: FOK Baugrundstück; ob. HBP: UK Einfriedung). Einfriedungen (inkl. Sockel/Bodenabstand) dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m (unt. HBP: FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche der SBL bzw. FOK Baugrundstück; ob. HBP: OK Einfriedung) nicht überschreiten. Tore/Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufliegen. Einfriedungen im Bereich der Grundstücks-, Garagen-, Carport-Stellplatzbereiche-zufahrten sind unzulässig. Anstelle grenzständiger Einfriedungen sind bis zu 2,0 m hohe Hecken aus standortgerechten, heimischen, stadtklimaresistenten Laubgehölzen mit hoher Trockenstressoleranz/Frosthärte, denen gleichzeitig Funktion/Bedeutung als Insektennährgehölz/-weide zukommt, grenzständige Sichtschutzzäune/-einrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel) sind nur im Bereich von Terrassen und sonstigen Sitzplätzen/-flächen, Freizeitanlagen/Ruhebereichen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig (inkl. Sockel/Bodenabstand, unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL, ob. HBP: OK Sichtschutz).

**2.5 Untergeordnete Nebenanlagen**  
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleneinhausungen) sind nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 15,0 m<sup>2</sup> zulässig.

**2.6 Nicht überbaute Flächen**  
Terrassen können z. B. mit Betonpflaster/-platten, Klinker, Fliesen, Naturstein-, Holzbelägen o. ä. befestigt werden. Alle sonstigen zu befestigten Flächen (z. B. Grundstückszufahrten, Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudeverflächen, nicht überdachte Stellplätze, Flächen für die Müllagerung) sind in verdickungsfähiger Bauweise auszuführen (z. B. Schottermassen, Rasenpflaster, sicherungsfähiges Betonpflaster/Spaltfüllen, Pflaster mit Rasen-/Spaltfüllen). Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unzulässig sind Zierkies-, Splitt- und Schotterflächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen. Hiervon ausgenommen ist die Herstellung von Flora/Fauna relevanten, wertvollen "Extremstandorten" i. S. v. Steingärten (z. B. Alpinen) und sonstiger Trocken-/Magerflächen o. ä. sowie von Sandspießflächen, Fallschuttbereiche von Spielgeräten und von Traufstreifen.

**2.7 Straßenbeleuchtung**  
Für die Beleuchtung der öffentl. Straßenverkehrsflächen sind warmweiß leuchtende Leuchtmittel (mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von max. 2.200° Kelvin, Ausführung mit Nachabsenkung, Upward Light Ratio ULR = 0 % Abstrahlung in den oberen Halbraum) zu verwenden.

**2.8 Aufschüttungen/Abgrabungen**  
Für Aufschüttungen/Abgrabungen gilt: Die max. zulässige Höhe, die auf dem Baugrundstück mit Hilfe von Aufschüttungen/Abgrabungen überwunden werden darf, darf ein Maß von max. 1,20 m Differenz zwischen der FOK Aufschüttung/Abgrabung gegenüber der Höhe des natürlich anstehenden Ureländes des an den Grundstücksgrenzen auf dem Nachbargrundstück) nicht überschreiten. Aus Aufschüttungen/Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenzen resultierende Höhenversprünge können entweder mit na-

türlichen Böschungen (Neigungsverhältnis nicht steiler als 1 : 1,5) oder mit Stützwänden abgefangen werden.

**3. Grünordnerische Festsetzungen**  
Die Verwendung von Koniferen zwecks privater Grundstücksengrünung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, stadtklimaverträgliche, heimische Laubgehölzarten mit hoher Trockenstressoleranz/Frosthärte, denen gleichzeitig Funktion/Bedeutung als Insektennährgehölz/-nährgehölze zukommt.

#### IV. TEXTLICHE HINWEISE

**1. Allgemeine Hinweise**  
Die Ausführungen in der Planbegründung in den Kapiteln 7.2 ("Schutzgebiete"), 7.3 ("Boden-, Baudenkmal-, Ensemble-, Landschaftsprägende Denkmale"), 7.4 ("Geologie/Baugrund"), 7.5 ("Altlasten"), 7.6 ("Geothermie"), 7.7 ("Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser") und 7.8 ("Sonstige Schutzgüter und Belange") sind zu beachten, ebenso die Ausführungen in den Kapiteln 8.6.3 ("Niederschlagswasserbeseitigung"), 9.7 ("Wicht überbaute Flächen"), 9.9 ("Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern"), 10 ("Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen"), 11 ("Immissionsschutz"), 12 ("Umweltbezogene Belange") und 13 ("Artenschutzrechtliche Belange").

**2. Maß der baulichen Nutzung, Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern**  
Die Einhaltung der im Abschnitt III, Ziffern 1.2.1 und 1.2.2 sowie im Abschnitt III, Ziffer 2.7 gemachten Höhendaten ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Geländeschnitte mit Darstellung des Ureländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten Wohn-/Hauptgebäude nachzuweisen.

**3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind weder lagemäßig noch der Anzahl nach fixiert und ergeben sich ausschließlich gem. den textlichen Festsetzungen in Abschnitt III, Ziffer 1.8.2.

**4. Immissionsschutz**  
4.1 Die schalltechnische Untersuchung (H & P, Stand 28.09.2021) ist zentraler Bestandteil des BBP/GOP. Dessen Ausführungen/Angaben sind zu beachten.

4.2 Beim Betrieb einer haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen usw.) ist am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109) ein Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags (6:00 - 22:00 Uhr) von max. 49 dB(A) und nachts (22:00 - 6:00 Uhr) von 34 dB(A) einzuhalten. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt dem jeweiligen Betreiber und ist im Rahmen der Bauvorlage zu führen.

**5. Artenschutzrechtlicher Belange**  
5.1 Die in der Kap. 13.3 ("Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion") der Planbegründung erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen und im Rahmen der Bauvorbereitung mittels gleichzeitiger Aufträge zu sanktionieren, sofern der BBP/GOP hierzu ohnehin nicht bereits Festsetzungen getroffen hat.

5.2 Die noch notwendigen Angaben/Festsetzungen zum Ersatzlebensraum der Eidechse werden im weiteren Verfahren ergänzt. Derzeit laufen hierzu bereits Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Bamberg.

**6. Sonstige Satzungen**  
Die Vorgaben des gemeindlichen Satzungsrechtes (u. a. Entwässerungssatzung, Stellplatzsatzung) sind zu beachten.

**7. Pflanzungen an Grundstücksregeln**  
Die Zulässigkeit von Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Auf die Informationen in der Broschüre des Bayerischen Justizministeriums mit dem Titel "Rund um die Gartengrenze" wird hingewiesen.

**8. Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen**  
Die in der Planurkunde, in der Planbegründung und in den Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Stegaurach (Erdgeschoss, Zimmer Nr. 2, Schloßplatz 1, 96135 Stegaurach) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken zur Einsichtnahme frei zur Verfügung.

**V. ZEICHNERISCHE HINWEISE**

(DFK) Vorhandene (Vorh.) Haupt-/Nebengebäude (gem. amtlicher digitaler Flurkarte (DFK))

(6 m) Vorh. Grundstücksgrenzen mit Flurnummern (gem. DFK)

(---) Bemaßung/Maßskette

(---) Bestandsvermessung (H & P)

(---) Höhengichtlinien (Urelände, gem. Bestandsvermessung H & P)

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

(---) Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrtsichtgeschwindigkeit beiderseits V = 30 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

(---) Bestehende unterirdische Hauptversorgungsleitungen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

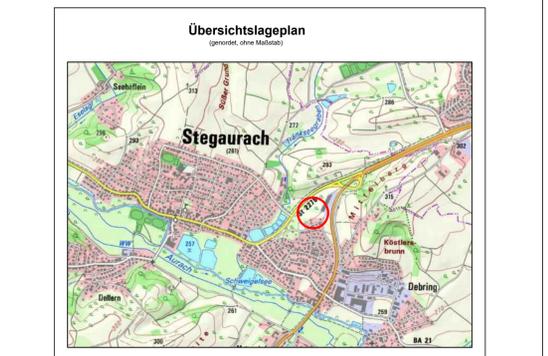
(---) Bestandsgehölze (gem. Bestandsvermessung H & P)

(---) Bodendenkmal D-46131-0170 ("Halstattzeitlicher Grabhügel")

(---) Geltungsbereiche benachbarter, rechtskräftiger Bebauungspläne

(---) Anbauverbot-, Baubeschränkungszone Staatsstraße St 2276 und Bundesstraße B 22

(SO) Sonstiges Sondergebiet "Nahversorgung mit der Zweckbestimmung "Einzelhandels" (SO)", § 11 Abs. 1 BauNVO



# Gemeinde Stegaurach

## Bebauungs- und Grünordnungsplan

### "Mittelberg" mit Änderung Bebauungsplan

### "Neaurach - Friedhof" und Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Nahversorgung"

Vorentwurf: 27.07.2021  
Entwurf: 28.09.2021  
Satzung: 14.12.2021

Entwurfsverfasser:  
Landschaftsarchitekt  
Höhens & Partner  
INGENIEURKOLLABORATION  
BERATUNGSINGENIEURE  
Höhens & Partner  
INGENIEURKOLLABORATION  
BERATUNGSINGENIEURE  
Höhens & Partner  
INGENIEURKOLLABORATION  
BERATUNGSINGENIEURE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaurach hat in den Sitzungen vom 10.12.2019 und vom 27.07.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Mittelberg" mit Änderung des Bebauungsplanes "Neaurach - Friedhof" und Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Nahversorgung" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2021 hat in der Zeit vom 18.08.2021 bis 17.09.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeit