

### I. Zeichnerische Festsetzungen

- ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nutzungsschablone:
  - ← Art der baulichen Nutzung
  - ← Anzahl der Vollgeschosse
  - ← Grundflächenzahl (GRZ)
  - ← Geschosflächenzahl (GFZ)
  - ← Bauweise
  - ← nicht belegt
  - ← Dachform und -neigung
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- II Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- 0,8 Geschosflächenzahl als Höchstgrenze
- o Offene Bauweise, Hausgruppen sind ausgeschlossen
- △ Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- SD, WD, ZD 25° - 45° Dachform (Sattel-, Walm- und Zeltdach) mit Dachneigung

### II. Zeichnerische Hinweise

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Bestehende Bebauung
- Geplante Gebäude
- Bemassung in Meter

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Offentlicher Fußweg
- Fuß-/Radweg kombiniert
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Zweckbestimmung Verkehrsgrün

### III. Städtebauliche Festsetzungen:

- Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.
  - II: Zwei volle Geschosse bzw. ein Vollgeschosß und ein als Vollgeschosß anzurechnendes Dachgeschosß (Das zweite Geschosß 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 beizufügen, 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 oder Betondachsteine zu verwenden. Glänzende Materialien sind unzulässig. Tonnendächer sind unzulässig.
- Die Dächer der Garagen sind als Sattel- oder Flachdächer auszuführen. Dachneigung und Dachdeckung von Satteldächern sind an das Hauptgebäude anzupassen. Zusammengebaute 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 (Geschosigkeit, Höhe, Dachform u.ä.) gleichartig auszuführen. Das zuerst genehmigte Gebäude ist dabei ausschlaggebend. Hausgruppen sind in der offenen Bauweise ausgeschlossen.
- 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:

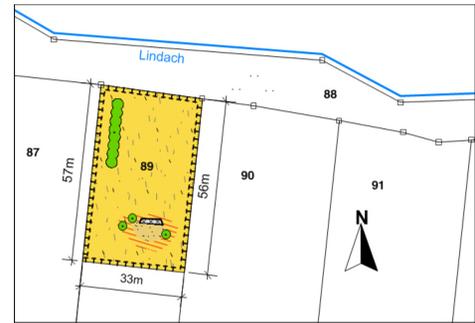
- Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA-Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen etc.) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen.
 

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet	Immissionsort im Mischgebiet
tags (06.00 – 22.00): 55 dB(A)	tags (06.00 – 22.00): 60 dB(A)
nachts (22.00 – 06.00): 40 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 Erreichung geräuschmindernder Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallbegrenzung aufgrund Reflexion und soll vermieden werden. Grundsätzlich soll auf eine körperschallsisolierte 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, Luftkanalummulung etc.).
- Werden Keller errichtet, sollten sie als sog. „Weiße Wannen“ ausgeführt werden. Kellerfenster sollten gegen Hochwasser abgedichtet ausgeführt werden.
- Auf ein Baugrundgutachten des Büros Gartieser, Germann & Piewack vom 10.01.2019 und die darin dokumentierten geogenen Belastungen mit Thallium sowie weiteren Ergebnissen u.a. zu Grundwasserständen wird verwiesen.

### V. Grünordnerische Festsetzungen

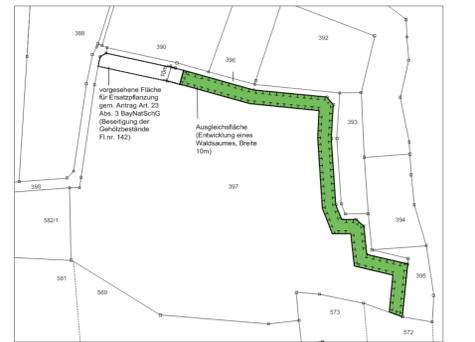
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - Den Eingriffsgrundstücken Fl.Nr. 271; 272; 265/7; 142; 143; 141/7 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 141/8 und 265/3, sowie Teilfläche aus 273, jeweils Gemarkung Großenseebach, werden Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 89, Gmkg. 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 anzusäen. Die Fläche ist zu einer artenreichen Magerwiese 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 auszurichten. Im Bereich des Steinhaufens sind drei dornige Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Düng- und Pestizidwendungen sind auf der gesamten Fläche ausgeschlossen. Die Fläche ist zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.



Lageplan externe Ausgleichsfläche Fl.nr. 89, Gmkg. Großenseebach (nicht maßstäblich, genordet)

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - Den Eingriffsgrundstücken Fl.Nr. 271; 272; 265/7; 142; 143; 141/7 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 141/8 und 265/3, sowie Teilfläche aus 273, jeweils Gemarkung Großenseebach, werden Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 397, Gmkg. 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 einem Gesamtumfang von 2.948,0m² 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 Flächenumbruch). Die Gehölze sind mehrreihig 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, Gmkg. Großenseebach (nicht maßstäblich, genordet)

- 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 anzusäen. Die Fläche ist einmal pro Jahr ab September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

### VI. Grünordnerische Hinweise

- Zeitlicher Bezug sowie Darstellung und Pflege naturschutzfachlicher Maßnahmen
  - Um die vorkommenden Vogelarten zu schützen, ist die Baufrühdämmung 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 Okoflächenkataster 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/Saal).

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 Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB, §43-54) einzuhalten.

- Bodenschutz und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen
  - Die geplanten Bauarbeiten sind bodenschonend gem. DIN 19371 sowie §12 BBodSchV auszuführen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Es ist sicher zu stellen, dass eventuell vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (z.B. Drainageröhre) in ihrer Funktion erhalten bleiben.
  - Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- Hinweise zu Freiflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
  - Die Beläge von untergeordneten privaten und öffentlichen Flächen, wie Parkplätze, Zufahrten zu Garagen, Stellflächen unter Carports sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 auszuführen.

Oberflächen bzw. Bebauung	Abflussbeiwert
Holzelement, Flachdächer	0,50 bis 0,70
Asphaltstraßen und -fußwege	0,85 bis 0,90
Pflaster	0,75 bis 0,85
Reihenspflaster (Rasenpflaster)	0,25 bis 0,60
Schotterstraßen und Kleinpflaster (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 Pflanzlisten 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                | Mehlbirne    |
| Sorbus aucuparia           | Eberesche    |
| Tilia cordata              | Winter-Linde |
- Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm

Saatgutmischung  
 z.B. Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaufelden-Raboldshausen

Mischung Nr. 01 Blumenwiese, Anteil Gräser 50%, Kräuter/Blumen 50%

- Pflanzliste 3 - Fl.Nr. 397, Gmkg. Großenseebach  
 Nummerierung der Reihen von Norden nach Süden:  
 Reihe 1 und 2  
 Acer campestre  
 Carpinus betulus  
 Prunus avium  
 Sorbus aucuparia  
 Pflanzqualität: Heister, H 150- 200cm  
 Reihe 3 und 4  
 Crataegus ssp.  
 Cornus sanguineum  
 Cornus mas  
 Corylus avellana  
 Ligustrum vulgare  
 Lonicera xylosteum  
 Prunus spinosa  
 Rosa canina  
 Viburnum opulus  
 Pflanzqualität: Strauch 2xv, 60- 100cm
- Weißdorn (Dornengehölz)  
 Hartriegel  
 Kornelkirsche  
 Hasel  
 Liguster  
 Heckenkirsche  
 Schlehe (Dornengehölz)  
 Rosa (Dornengehölz)  
 Gemeiner Schneeball

### VIII. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Großenseebach hat in seiner Sitzung vom 08.06.2017 die Aufstellung und Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes „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 integr. 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 ausgelegt. Ort und Dauer wurden im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Heßdorf Nr. 436 vom 11.05.2018 öffentlich bekannt gemacht.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integr. 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 ausgelegt 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 Genehmigungsbescheid 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) folgenden Bebauungsplan „Nr. 15 Bergstraße/Neuenbürger Weg“ in Großenseebach.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Planzweckverordnung (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.-Nrn. 271; 272; 265/7; 141/7; 142; 143; sowie Teilflächen aus den Flurnummern 141/8; 265/3 und 273 (Teilfläche aus Gemeindevorbundstraße 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 Planenteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerken. Eine Begründung ist beigefügt. Im Planenteil 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 hermit ausgefertigt.

Großenseebach, den .....

(Seeburger, 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) Raumplaner/Stadtplaner (SRL)  
 Klaus Scheuber Dipl.-Ing. (FH) Freier Landschaftsarchitekt  
 91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30  
 Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23  
 matthias.ruehl@online.de www.stadtuundland.net

Maßstab = 1 : 1000

Der Plan ist nach §2 Abs.1 Nr.7 UrtG geschützt