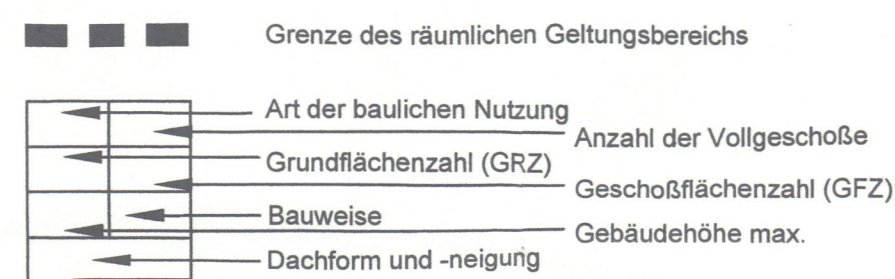


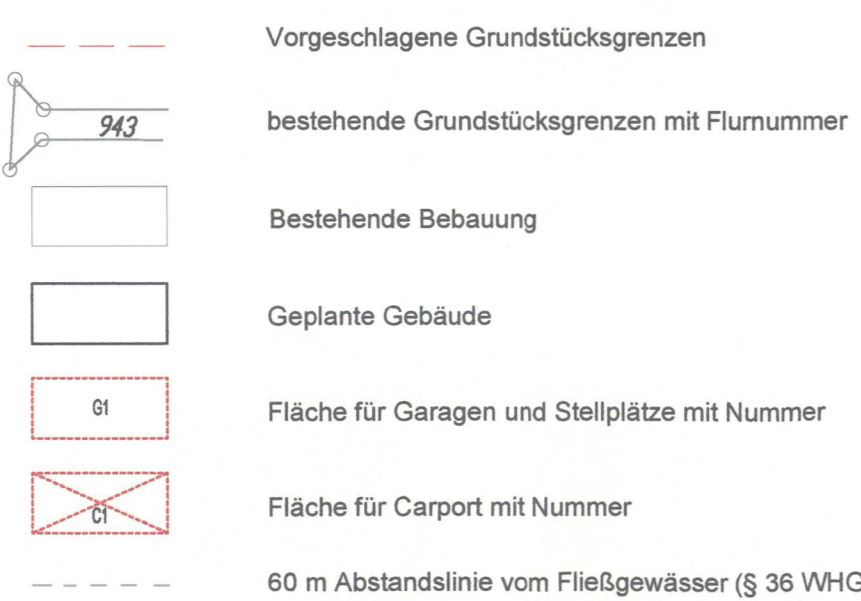


I. Zeichnerische Festsetzungen



| | |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| WA | allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO |
| I+D - II | Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze |
| SD/WD/ZD | Satteldach, Walim- und Zeltdach zulässig |
| 20° - 45° | Zulässige Dachneigung |
| 0,4 | Grundflächenzahl als Höchstgrenze |
| 0,8 | Geschosflächenzahl als Höchstgrenze |
| GH max. 10 m | Zulässige maximale Gebäudehöhe |
| (Blue line) | Baugrenze |
| (Orange box) | Straßenverkehrsfläche, öffentlich |
| (Yellow box) | Öffentlicher Fußweg |
| (Yellow circle) | Flächen für Versorgungsanlagen (Schaltkasten) |
| (P) | Parkplatz, öffentlich |
| (Yellow square with dots) | Retentionsfläche s. V 1. (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) |
| (Green square) | Eingrünung s. V 2. öffentlich |
| (Green circle) | Anpflanzen von Sträuchern |
| (Green circle) | Anpflanzen von Bäumen |

II. Zeichnerische Hinweise



III. Städtebauliche Festsetzungen:

- Zusätzlich zu den Bestimmungen des Art. 2 Abs. 3 BayBO i.d.F. vom 14.08.2007 gelten Vollgeschosse. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.
 - Z = I + D: Ein Vollgeschöß und ein als Vollgeschöß anzurechnendes Dachgeschöß (Das zweite Geschöß befindet sich im Dachraum. Das Untergeschöß darf nicht zum Vollgeschöß werden).
 - Z = II: Zwei Vollgeschosse, der Dachraum darf nicht zum Vollgeschöß werden.

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 beträgt 10,0 m, bezogen auf das mittlere Niveau der nächstgelegenen Erschließungsstraße, bezogen auf das jeweilige Baugrundstück. Die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf im Mittel maximal 0,30 m über dem Niveau der nächstgelegenen Erschließungsstraße, bezogen auf das jeweilige Baugrundstück liegen. Dem Bauantrag sind ein Höhenplan und ein erläuternder Schnitt beizufügen, aus dem sich die Höhenverhältnisse zweifelsfrei ergeben.
- Keller sind als sog. „Weiße Wannen“ auszuführen. Kellerfenster sind gegen Hochwasser abgedichtet auszuführen.
- Ein Kniestock ist bei Hauptgebäuden mit Dachgeschöß als Vollgeschöß vom 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.
- 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.
- Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Carports sind außerhalb der Baugrenzen mit einem Stauraum von mindestens 1 m zur Erschließungsstraße zulässig. Garagen sind auch 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 (Geschossigkeit, Höhe, Dachform u.ä.) gleichartig auszuführen. Das zuerst genehmigte Gebäude ist dabei ausschlaggebend.
- 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. 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:

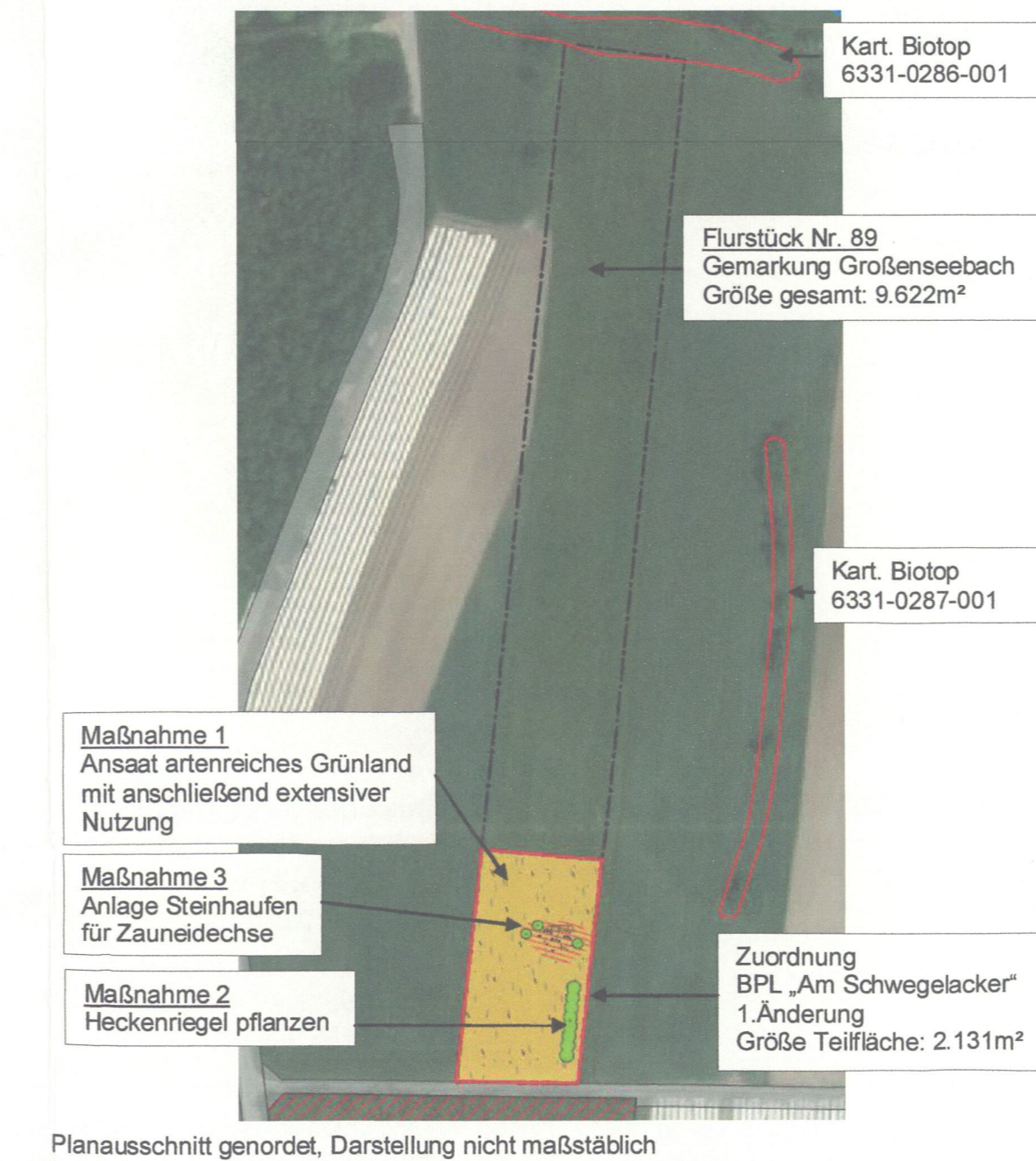
- Auf die Ergebnisse des Bodengutachtens des Büros Gartiser, German und Plewak vom 24.07.2013 wird hingewiesen. Im Untergrund sind demnach „Auffüllungen (mit Fremdbestandteilen aus Ziegel, Beton, Holz, Glas und Kunststoff) vorhanden. Die Lagerung der Auffüllung ist locker“. Es ist mit Stauwasser zu rechnen. Das Vorhandensein von Altlasten lässt sich im Bereich der ehemaligen Teiche nicht ausschließen... „Die (...) Auffüllungen sind nicht für die Abtragung von Bauwerkslasten geeignet“. Es werden daher gesonderte Bodengutachten für die einzelnen Bauvorhaben empfohlen. Für unterkellerte Bauwerke ist je nach Einbindetiefe eine Abdichtung mit Drainage oder eine Abdichtung gegen drückendes Wasser erforderlich.
- Die nördlichen und östlichen Hausseiten sind mit Lärmschutzfenstern der Klasse 3 oder höher auszustatten. Die Ausrichtung der Schlafräume soll auf eine von der ST 2259 abgewandte Seite hin erfolgen. 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)
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. Wärmepumpensplittergeräte, 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 geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schalpegelerhöhung aufgrund Reflektion und soll vermieden werden. Grundsätzlich soll auf eine körperschallisolierte Aufstellung und Befestigung der Geräte geachtet werden. Bei Blechen 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, Luftkanalumlenkung etc.).
- Erdwärmesonden sind grundsätzlich möglich. Die maximal zulässige Bohrtiefe liegt bei rund 85 Meter je Sonde.

V. Grünordnerische Festsetzungen

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Retentionsfläche zwischen Baugebiet und Seebach, 4.120m²
Die bislang als Grünland genutzte Fläche wird in ihrer Nutzung extensiviert. Die Fläche ist zur artenreichen Vegetationsfläche zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und von Düngung freizuhalten. Die Flächen sind zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Frühester Mähzeitpunkt ist Anfang Juli.
Zur Seebach hin werden punktuell Gehölze ergänzt. Die Auswahl der Pflanzen in ihren entsprechenden Qualitäten ist aus den Pflanzlisten im Anhang zu treffen.
Die genauen Angaben sind über einen Freiflächengestaltungsplan, der im Zuge der Erschließungsplanung zu erstellen ist, zu treffen.

Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB

Den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft in Höhe von 6,251m² werden naturschutzfachliche Maßnahmen auf dem Grundstück mit Flurnummer 89 auf der Gemarkung Großenseebach, Gemeinde Großenseebach, in einer Flächengröße von 2,131m² zugeordnet. Die Fläche stellt eine Teilfläche des Flurstückes dar. Das gesamte Flurstück ist im Besitz der Gemeinde Großenseebach.
Zur Verbesserung der Strukturvielfalt sowie Optimierung des Biotopverbundes wird das, bislang als Acker genutzte, Flurstück in seiner Nutzung extensiviert. Des Weiteren werden punktuell Gehölze angepflanzt und ein Steinhaufen als Habitatstruktur für die Zauneidechse angelegt.



Maßnahme 1: Entwicklung eines extensiven Grünlandes

Die Fläche ist vollständig umzubrechen und mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung anzusäen. Die Fläche ist zu einer artenreichen Magerwiese auf trocken Standort zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Düngung und Pestizidanwendungen sind ausgeschlossen. Sie ist zweimal pro Jahr zu mähen (1. Mahdtermin nach dem 15. Juli, zweiter Mahdtermin ab Ende September). Das Mähgut ist zu entfernen.

Maßnahme 2: Pflanzen von Heckenriegeln und Einzelgehölzen

Entlang der östlichen Flurstücksgrenze ist gemäß Planeintrag eine zweireihige Hecke (pro m² Bodenfläche je 1 Strauch, Pflanzgröße von 60-100cm; Länge 10m) zu pflanzen. Pflanzenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang). Düngung und Pestizidanwendungen sind ausgeschlossen.

Maßnahme 3: Anlage von Steinhaufen für Zauneidechsen

Auf der Fläche ist ein Steinhaufen (Größe ca. 3,0m²) mit vorgelagerter Rohbodenfläche (Größe ca. 20,0m²) anzulegen. Der Steinhaufen ist nach Süden hin zu exponieren. Im Bereich des Steinhaufens sind drei domige Sträucher gemäß Pflanzliste (siehe Anhang) zu pflanzen. Die Fläche ist zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Eingrünung im Norden und Osten des Baugebietes
Die Anpflanzung von Hecken und Einzelbäumen erfolgt entsprechend des Planeintrages. Die Auswahl der Pflanzen in ihren entsprechenden Qualitäten ist aus den Pflanzlisten im Anhang zu treffen.
Die Bodenfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung anzusäen. Die Fläche ist zur artenreichen Vegetationsfläche zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und von Düngung freizuhalten. Die Flächen sind zweimal pro Jahr zu mähen.

3. Die Flächen für Nebenanlagen ... gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB ... die Flächen für ... Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ...

Die Beläge von untergeordneten privaten und öffentlichen Flächen, wie Zufahrten zu Garagen, Stellflächen unter Carports etc. sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 auszuführen.

Abflussbeiwerte für verschiedene Oberflächenbeläge nach Geiger/ Dreiseitzl

| 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 |
| Reihenpflaster (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 |

4. Zeitlicher Bezug der Ausgleichsmaßnahmen

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 (siehe Grünordnerische Festsetzungen) sind daher im gleichen Jahr des Baubeginnes (hier Beginn der Erschließungsmaßnahmen) herzustellen.
Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen findet in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Erlangen- HÖchstadt, Untere Naturschutzbehörde, statt.
Die Ausgleichsflächen sind nach Abschluss der herstellenden Kompensationsmaßnahmen von der Gemeinde an das Bayerische Okoflächenkataster, Landesanstalt für Umwelt (Außenstelle Hof), zu melden.

5. Hinweis zum Bodenschutz und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen

Die geplanten Bauarbeiten sind bodenschonend entsprechend der DIN 19371 auszuführen. Erdbewegungen im Bereich belasteten Bodenmaterials sind unter gutachtlicher Begleitung vorzunehmen.
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind an das Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, zu beachten.

VI. 1. Änderung Bebauungsplan „Am Schwegelacker“ Verfahrenshinweise

- Der Gemeinderat Großenseebach hat in seiner Sitzung vom 11.09.2014 die 1. Änderung und die Billigung des Vorentwurfes „Am Schwegelacker“ beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Heßdorf Nr. 398 vom 10.03.2015 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.03. bis 10.04.2015 durchgeführt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Am Schwegelacker“, bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht sowie einer Begründung zum Grünordnungsplan (Stand 16.04.2015) wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06. bis 20.07.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Heßdorf Nr. 401 vom 10.06.2015 öffentlich bekannt gemacht.
- Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Am Schwegelacker“ Stand 16.04.2015 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben Büro STADT & LAND vom 17.06.2015 beteiligt.
- Der Gemeinderat Großenseebach hat am 30.07.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Am Schwegelacker“, bestehend aus dem Planblatt und der Begründung zum Bebauungsplan, Stand jeweils 30.07.2015, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Heßdorf Nr. 403 vom 10.08.2015 öffentlich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Schwegelacker“ mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Der Plan liegt zusammen mit den Begründungen ab dem 10.08.2015 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Bauamt eingesehen werden.

Großenseebach, 10.08.2015
Gemeinde Großenseebach

Seeburger
1. Bürgermeister

VII. Präambel:

Die Gemeinde Großenseebach erläßt aufgrund der §§ 2(1), 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 2141) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, geändert durch § 4 Abs. 3 des Gesetzes zur Änderung der Bay. Bauordnung und Änderungsgesetz vom 24. Juli 2007 (GVBl. S. 499) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (S. 585) folgende 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Am Schwegelacker“ in Großenseebach.

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich der Änderung umfaßt Teilflächen aus den Grundstücken Fl.-Nr. 372/5 - /17, 373/1 (Straße), 374/1 - /5, 374/1 - 5, 375/1 - /6; 375/8, Gemarkung Großenseebach. Die Flurnummern sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:

Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerk. Eine Begründung ist beigefügt. Im Planteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 30.08.2015 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Schwegelacker“ wird hiermit ausgefertigt.

Großenseebach, den 10.08.2015

Seeburger
(Seeburger, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Großenseebach Landkreis Erlangen - HÖchstadt

1. Änderung Bebauungsplan "Am Schwegelacker" mit integriertem Grünordnungsplan

MAßSTAB 1:1000
Fertigung 30.07.2015



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.stadtundland.net