

**BEBAUUNGSPLAN „STÖCKACH SÜD - WEST“ MIT INTEGRIERTEM GRÜN-
ORDNUNGSPLAN, MARKT IGENDS DORF, LANDKREIS FORCHHEIM
VORENTWURF VOM 26.02.2020**

A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10.12.2019 (GVBl. S. 686) wird nach der Beschlussfassung durch den Marktgemeinderat vom folgende Satzung über den Bebauungsplan „Stöckach Süd-West“, mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 -11 der BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 der BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

2.2 Geschossflächenzahl

0,9

Geschossflächenzahl als Höchstmaß:
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3 Anzahl der Vollgeschosse

III (U + II) maximal zulässig sind drei Vollgeschosse. Das dritte Vollgeschoss ist nur im Untergeschoss zulässig.

2.4 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

2.5 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 0,3 m über der Straßenoberkante für in Bezug auf die Straße talseitig liegende Häuser und mit max. 0,5 m über natürlichem Gelände für in Bezug auf die bergseitig liegenden Häuser festgesetzt.

Bezugspunkt sind der Mittelpunkt des Gebäudes und der zur Gebäudemitte nächstliegende Punkt auf der Grenze zwischen Straße und Grundstück. Sollten zwei Punkte den gleichen Abstand zum Gebäudemittelpunkt aufweisen, ist der höher gelegene Bezugspunkt zu wählen.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

2.6 Höhe baulicher Anlagen

Dachneigung	Max. Gebäudehöhe
10-15°	8,5 m
15-38°	9,0 m
38-52°	10,0 m

Die maximale Gebäudehöhe wird von der EFOK bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen.

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

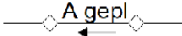
3.1 o Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

- 3.2  Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 3.3  Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1  Straßenverkehrsfläche mit Gehwegvorschlag
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

-  Abwasserleitung geplant (Trennsystem)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

-  öffentliche Grünflächen

7. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

-  Wasserfläche (Regenrückhaltebecken)

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1  zu pflanzende Bäume gem. der Gehölzliste: Bäume
Diese sind als Hochstamm in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen. (Standortvorschlag)

- 8.2 **Maßnahmen zum Baumschutz**
Zur Sicherung von zu erhaltenden Bäumen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP-4 einzuhalten.

8.3 Bepflanzungen

Pro angefangene 200 m² überbauter Fläche ist entweder ein Obst- bzw. Laubbaum zu erhalten oder ein Obst- bzw. Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind nach der Gehölzliste im Anhang in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen und bei Ausfall/ Abgang zu ersetzen.

Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

8.4 Befestigungen

Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind bei einem versickerungsfähigen Untergrund wasserdurchlässig herzustellen.

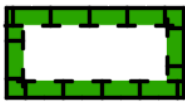
8.5 Beleuchtung

Für die Ausleuchtung des Baugebietes sind energieeffiziente und insektenfreundliche LED-Leuchten zu verwenden. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren.

8.6 Maßnahmen zum Artenschutz

Die Rodung des Gehölzbestandes darf zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum von 01.10 bis 28/29.02 erfolgen.

8.7 Ausgleichsmaßnahmen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

Interne Ausgleichsflächen:

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde kann das Regenrückhaltebecken als Ausgleichsfläche (A1) auf einer Teilfläche der Flurstücksnummer 134 (Gemarkung Stöckach) herangezogen werden. Eine weitere Ausgleichsfläche (A2) befindet sich ebenfalls auf einer Teilfläche der Flurstücksnummer 134 (Gemarkung Stöckach).



Abb.: Interne Ausgleichsfläche A1 und A2:

Interne Ausgleichsfläche A1:

Lage: Teilfläche der Fl.Nr. 134 der Gemarkung Stöckach, Markt Igensdorf
Größe: 600 m²

Ausführung und Pflege:

Das Regenrückhaltebecken wird in Erdbauweise ausgeführt und die Sohle naturnah gestaltet, in dem Tümpel unterschiedlicher Größe angelegt werden und der anfallende Bodenaushub in Form von Erd(quer)dämmen so eingebaut wird, dass eine stufenweise Wasserrückhaltung ermöglicht wird. Auf diese Weise entstehen temporäre Kleingewässer, die vor allem für Amphibien neuen Lebensraum schaffen und den ökologischen Wert der Wasserrückhaltung erhöhen. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 15.06. und dem 01.10. mit Abfuhr des Mahdgutes.

Alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen ist die Funktionsfähigkeit der Anlage zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

Interne Ausgleichsfläche A2:

Lage: Teilfläche der Fl.Nr. 134 der Gemarkung Stöckach, Markt Igensdorf
Größe: 1.217 m²

Ausführung und Pflege:

Anlage einer Streuobstwiese – Die Obstbäume sind als Hochstämme (Pflanzqualität s. Anhang 1: Gehölzliste Obstbäume) mit einem Abstand von ca. 15 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 15.06. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmulchung ist zulässig.

Externe Ausgleichsfläche:

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Familie Röhrer wurde die externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 660 der Gemarkung Stöckach, im Gemeindegebiet bereitgestellt:

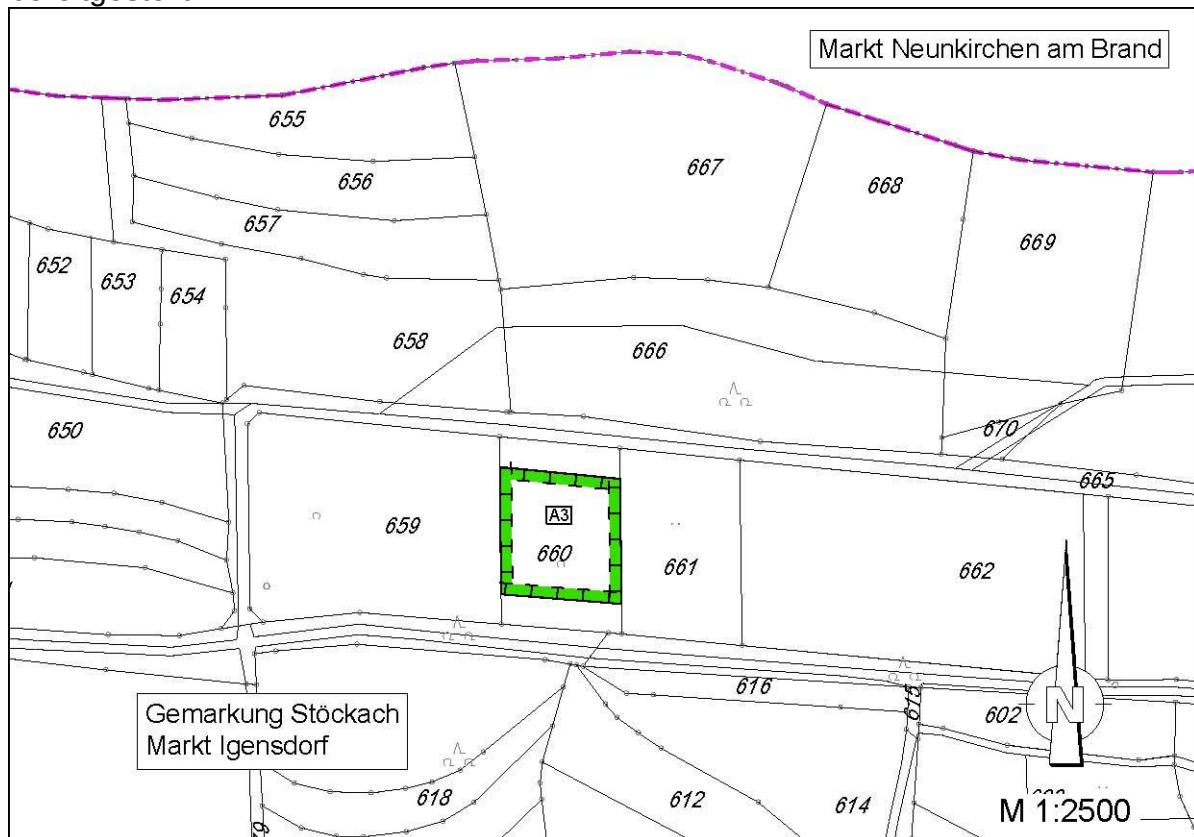


Abb.: Externe Ausgleichsfläche A3:

Externe Ausgleichsfläche A3:

Lage: Fl.Nr. 660 der Gemarkung Stöckach, Markt Igensdorf
Größe: 1.655 m²

Ausführung und Pflege:

Anlage einer Streuobstwiese – Die Obstbäume sind als Hochstämme (Pflanzqualität s. Anhang 1: Gehölzliste Obstbäume) mit einem Abstand von ca. 15 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 15.06. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmulchung ist zulässig.

9. Immissionsschutz

Für den potenziellen Betrieb von haustechnischen Anlagen (Wärmepumpe, Lüftungsanlage etc.) wird am maßgeblichen Immissionsort (0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ein maximal zulässiger Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm tags (von 6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und nachts (von 22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 34 dB(A)

festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern.

10. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- 10.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 10.2 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO nachzuweisen.

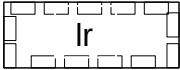
Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können - soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind - auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

- 10.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Sichtdreiecke

Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten; Bepflanzungen, Bebauungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

- 10.4  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zur Abführung des Oberflächenwassers und zur Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens und der Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

1. Gebäudestellung



Hauptfirstrichtung wie Planeintrag ist einzuhalten.

Ausnahmsweise ist eine Abweichung von exakt 90° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung jedoch zulässig.

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 2.1 Dachgestaltung:
Flachdächer sind nicht zulässig.

- 2.2 Dachüberstände
Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:
- an der Traufe: max. 0,70 m
- am Ortgang: max. 0,70 m

- 2.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.
- 2.4 Anpassungspflicht bei Doppelhäusern
Bei Doppelhäusern besteht eine Anpassungspflicht; die Gestaltung ist abzustimmen.

3. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 3.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude
Die Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Igensdorf ist zu beachten. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können - soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind – auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 3.2 Bauweise
Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock zulässig. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.
- 3.3 Dachform, Dachneigung und Eindeckung
Garagen und Nebengebäude die mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehen sind in Dachform, Dachneigung, Eindeckung und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
Alternativ sind für Garagen und Carports Flachdächer zulässig. Eine Begrünung wird empfohlen.
- 3.4 Wintergärten
Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind zulässig.

4. Einfriedungen/ Bodenbewegungen

4.1 Einfriedungen

Zur Einfriedung privater Grundstücke sind freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken zulässig. Die Pflanzen sind gemäß der Gehölzliste (s. Anhang) auszuwählen. Die Gesamthöhe der Hecke darf 1,50 m nicht überschreiten.

Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.

Bezugspunkt ist die künftige Geländeoberkante (GOK) bzw. Oberkante der Erschießungsstraße.

Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsflächen:

Zur Einfriedung der privaten Grundstücke sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich Holzlattenzäune (Staketenzäune) und Metallzäune mit einem Sockel zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m einschließlich eines Sockels von 0,20 m nicht übersteigen

Einfriedung zu seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen:

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen hingegen sind neben Holzlattenzäune (Staketenzäune) und Metallzäune auch Zäune aus Maschen- drahtgeflecht jeweils ohne Sockel zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedun- gen darf 1,20 m nicht übersteigen und muss mind. einen Abstand von 0,15 m zum Gelände aufweisen, um den Durchgang für Klein- und Mittelsäuger zu ermöglichen.

Zur Überwindung der verschiedenen Geländeniveaus sind Natursteinmauern zugelassen.

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

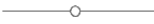
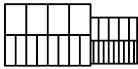
Entlang der Grundstücksgrenzen zum Nachbarn sind Veränderungen gegen- über der vorhandenen Geländeoberkante von max. 0,4 m zulässig.

5. Sonstige gestalterische Festsetzungen

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind diese grundsätzlich unterirdisch und auf öf- fentlichem Grund zu verlegen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

C. Hinweise

- | | | |
|----|---|--------------------------------|
| 1. | 156 | Flurstücksnummer |
| 2. |  | bestehende Grundstücksgrenze |
| 3. | ----- | Vorschlag zur Neuparzellierung |
| 4. |  | Maßangaben in Meter |
| 5. |  | bestehendes Gebäude |
| 6. |  | Bebauungsvorschlag |

7. Auf Privatgrundstücken anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentli- chen Flächen oder Nachbargrundstücken abgeleitet werden. Für die anfallen- de Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versi- ckerung oder der Rückhaltung geschaffen werden. Die Errichtung von Zister- nen zur Speicherung von Regenwasser (insbesondere zu Zwecken der Gar-

tenbewässerung sowie zur sanitären Brauchwassernutzung) wird empfohlen. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.

Oberflächenwasser, das nicht auf privaten Grundstücken versickern kann, ist dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken zuzuführen.

8. Falls der Untergrund für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet ist, ist bei Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV nebst technischen Regeln TRENGW oder TREN OG keine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.
9. **Straßenbau**
Die für die Errichtung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sowie die notwendige Schotterschicht sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, dass Böschungen auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Die dafür notwendige Schotterschicht wird in das Grundstück hineinragen. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.
10. Aufgefundene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
11. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.
12. Im Zuge der Geländeabtragsarbeiten bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.
13. Eine Begrünung von Dächern und Fassaden wird empfohlen.
14. Es wird darauf hingewiesen, dass es auf den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen durch deren Bewirtschaftung kommen kann. Die Beeinträchtigungen können auch nachts, am Wochenende und an Feiertagen auftreten.

D. nachrichtliche Übernahme

1.  Bodendenkmal

Gehölzliste

Bäume: (Hochstamm 3xv mB StU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaum-Arten: (Hochstamm StU 8-10)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Walnuss
Zwetschge

Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen)

Selbstklimmend:

Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich:

Aristolochia macrophylla
Humulus lupulus
Lonicera, in Arten
Polygonum aubertii
Rosa, in Sorten

Pfeifenwinde
Hopfen
Geißblatt
Knöterich
Kletterrosen