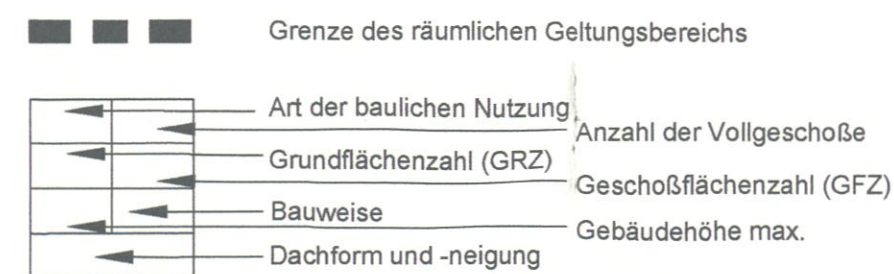


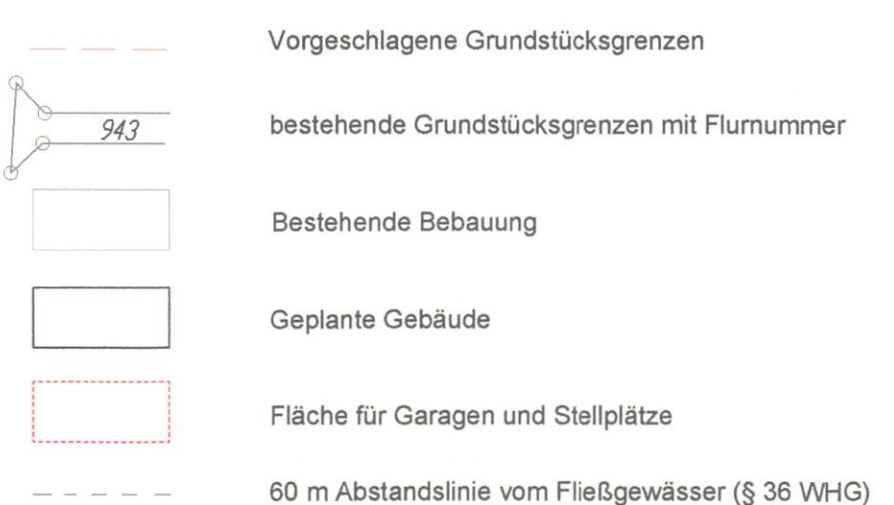


I. Zeichnerische Festsetzungen



- WA allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- I+D - II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- SD/WD/ZD Satteldach, Walmdach und Zeltdach zulässig
- 20° - 45° Zulässige Dachneigung
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
- GH max. 10 m Zulässige maximale Gebäudehöhe
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- F Öffentlicher Fußweg
- Grünfläche, öffentlich
- P Parkplatz, öffentlich
- Eingrünung s. V. 2.
- Retentionsfläche s. V. 1. (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)
- Anpflanzen von Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen

II. Zeichnerische Hinweise



III. Städtebauliche Festsetzungen:

1. Zusätzlich zu den Bestimmungen des Art. 2 Abs. 3 BayBO i.d.F. vom 14.06.2007 gelten Vollgeschosse. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.
 - a) Z = I + D: Ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss (Das zweite Geschoss befindet sich im Dachraum. Das Untergeschoss darf nicht zum Vollgeschoss werden).
 - b) Z = II: Zwei Vollgeschosse, der Dachraum darf nicht zum Vollgeschoss 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.“
2. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
3. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,0 m, bezogen auf das mittlere Niveau des anstehenden Geländes, bezogen auf das jeweilige Baugrundstück. Die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses muss im Mittel mindestens 0,30 m und darf maximal 0,50 m über dem Niveau des anstehenden Geländes liegen. Dem Bauantrag sind ein Höhenplan und ein erläutertes Schnitt beizufügen, aus dem sich die Höhenverhältnisse zweifelsfrei ergeben.
4. Keller sind als sog. „Weiße Wannen“ auszuführen. Kellerfenster sind gegen Hochwasser abgedichtet auszuführen.
5. Ein Kniestock ist bei Hauptgebäuden mit Dachgeschoss als Vollgeschoss bis maximal 0,5 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte, zulässig.
6. Für die Dacheindeckung sind rot-, braun-, grau- und schwarzgetönte Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Glänzende Materialien sind unzulässig. Tonnendächer sind unzulässig.
7. 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.
8. 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.
9. Bei aneinander gebauten Hauptgebäuden sind diese in ihrer Dimension (Geschossigkeit, Höhe, Dachform u.ä.) gleichartig auszuführen. Das zuerst genehmigte Gebäude ist dabei ausschlaggebend.
10. Die Abstandslinien nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
11. Für jede Wohneinheit sind auf dem eigenen Grundstück zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze auszubauen.
12. 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.
13. Mauern an der Grundstücksgrenze oder zu öffentlichen Fußwegen und Feldwegen sind unzulässig.

IV. Städtebauliche Hinweise:

1. Auf die Ergebnisse des Bodengutachtens des Büros Gartiser, German und Piewak 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.
2. 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 Technische 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 55 dB(A)
 Nachts 40 dB(A)
 Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt dem jeweiligen Betreiber. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm.
3. Erdwärmesonden sind grundsätzlich möglich. Die maximal zulässige Bohrtiefe liegt bei rund 85 Meter je Sonde.

V. Grünordnerische Festsetzungen

- 1 **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
 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.
 Zum Seebach hin werden punktuell Gehölze ergänzt. Die Auswahl der Pflanzen in ihren entsprechenden Qualitäten sind aus den Pflanzlisten im Anhang zu treffen.
 Die genauen Angaben sind über einen Freiflächengestaltungsplan, der im Zuge der Erschließungsplanung zu erstellen ist, zu treffen.

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 sind 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.
Einzelbäume im Straßenraum
 Entlang der Straßenräume sind Einzelbäume vorgesehen. Die Anpflanzung erfolgt entsprechend des Planeintrages. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind schmalkronige Laubbäume in einer Mindestqualität von 18-20 cm Stammumfang zu verwenden (siehe Pflanzliste). Die Bodenfläche hat eine Mindestgröße von 10m². Sie ist mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung anzusäen. Die Fläche ist zur artenreichen Vegetationsfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

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/ Dreiseitl

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.

V. Bebauungsplan „Am Schwegelacker“ Verfahrenshinweise

1. Der Gemeinderat Großenseebach hat in seiner Sitzung vom 07.05.2013 die Aufstellung und die Billigung des Bebauungsplanentwurfes „Am Schwegelacker“ beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Heßdorf Nr. 376 vom 10.05.2013 öffentlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.05. bis 20.06.2013 durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Am Schwegelacker“, bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht sowie einer Begründung zum Grünordnungsplan (Stand 26.08.2013) wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09. bis 15.10.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Heßdorf Nr. 380 vom 09.09.2013 öffentlich bekannt gemacht.
4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Am Schwegelacker“ Stand 26.08.2013 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der VG Heßdorf vom 16.09.2013 beteiligt.
5. Der Gemeinderat Großenseebach hat am 10.04.2014 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Schwegelacker“, bestehend aus dem Planblatt und der Begründung zum Bebauungsplan, Stand jeweils 10.04.2014, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
6. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Heßdorf Nr. 388 vom 09.05.2014 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „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 11.04.2014 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Bauamt eingesehen werden.

Großenseebach, 09. Mai 2014
 Gemeinde Großenseebach

 1. Bürgermeister

VI. 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) folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Schwegelacker“ in Großenseebach.

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
 Der Geltungsbereich der Änderung umfaßt Teilflächen aus den Grundstücken Fl.-Nm. 372; 373; 374 und 375, 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 Verfahrensvermerken. Eine Begründung ist beigelegt. Im Planteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 10.04.2014 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Schwegelacker“ wird hiermit ausgefertigt.

Großenseebach, den 09.05.2014

(Seeberger, 1. Bürgermeister)

**Gemeinde Großenseebach
 Landkreis Erlangen - Höchststadt**

**Bebauungsplan "Am Schwegelacker"
 mit integriertem Grünordnungsplan**

MAßSTAB 1:1000
 Fertigung 10.04.2014

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
 Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Raumplaner/Stadtplaner (SRL)
 91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
 Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23
 matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net