



STADT STEIN

Bebauungsplan Nr. 8d „Blumenstraße / Lilienstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Textliche Festsetzungen

Verfasser:

Grosser-Seeger & Partner

Großweidenmühlstr. 28a-b
90419 Nürnberg
Tel.: 0911/310427-10
Fax: 0911/310427-61

in Zusammenarbeit mit dem

STADTBAUAMT STEIN

Die Stadt Stein erlässt gemäß Beschluss des Stadtrats vom auf Grund von

- §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.W.v. 13.03.2020.
- Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist und
- Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, den Bebauungsplan Nr. 8d „Blumenstraße / Lilienstraße“ als Satzung.

C) Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende, sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist im Erdgeschoss des östlichen Baufensters nur die Errichtung einer Kindertagesstätte zulässig. Darüber hinaus sind die notwendigen Erschließungsanlagen für die Nutzung in den darüber liegenden Geschossen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 darf die Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

2.2. Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhen ist das vorhandene natürliche Gelände, an den der öffentlichen Straße zugewandten Fassaden ist es die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

2.3. Traufhöhe ist das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2.4. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist über den beiden zulässigen Vollgeschossen ein Dachgeschoss zulässig, das jedoch kein Vollgeschoss sein darf.

3. Bauweise

Für das Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 dürfen Vordächer die Baugrenze um 2,50 m überschreiten, jedoch nur auf einer Länge von maximal 2,50 m je Wohneinheit.

5. Abstandsflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird die Tiefe der Abstandsflächen abweichend vom Bauordnungsrecht mit 0,4 H, mindestens 3 m, festgesetzt.

6. Nebenanlagen und Einfriedungen

6.1. Nebenanlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3:

- Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen nicht zulässig. Der Vorgartenbereich bezeichnet den Bereich zwischen eingangsseitiger Hauskante und Erschließungsstraße oder Erschließungsweg.
- Davon ausgenommen sind Müll- und Fahrradboxen bis zu einer Größe von 4 m² je Wohneinheit und einer Höhe von max. 2,30 m. Die Boxen sind so anzuordnen, dass die Türen beim Öffnen nicht in den Verkehrsraum hineinragen.
- In den Gartenbereichen ist maximal ein Gerätehaus je Wohneinheit mit maximal 6,0 m² Grundfläche zulässig. Dabei ist zu Verkehrsflächen ein mindestens 0,80 m breiter Heckenstreifen davor zu pflanzen.
- Anlagen für die Tiefgaragenlüftung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Nebenanlagen zulässig.

6.2. Einfriedungen

- Als Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Heckenpflanzungen sowie Zäune in offener Blickwirkung aus senkrechten Latten mit Stäben ohne Hinterlegung mit Platten, Mauern, Flechtwerk oder ähnlichem zulässig. Mauern oder Wände sind unzulässig.
- Bei Heckenpflanzung kann Maschendrahtzaun in 0,80 m Abstand zur Grenze errichtet und die Hecke davor gepflanzt werden.
- Im Plangebiet sind Zäune ohne Sockel und Pfeiler zu errichten. Rabatten dürfen nicht höher als 0,1 m bezogen auf das angrenzende mittlere Geländeniveau sein.
- Stützmauern sind unzulässig, Geländesprünge sind über Böschungen abzufangen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind Einfriedungen der Vorgärten unzulässig.

7. Stellplätze, Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

7.1. Abweichend von der Satzung der Stadt Stein über den Stellplatzbedarf für den Wohnungs- und Eigenheimbau (Stellplatzbedarfssatzung) wird im Plangebiet die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wie folgt festgelegt:

- geförderte Mietwohnungen: 1 Stellplatz / Wohneinheit
- Kindertagesstätten: 1,5 Stellplätze / Gruppe

7.2. Die Grundfläche von Stellplätzen beträgt mindestens 5,00 m x 2,50 m, die Grundfläche von Garagen und Carports beträgt mindestens 5,50 (- 6,00) m x 3,00 m.

- 7.3. Oberirdische Stellplatzflächen sind durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern. Pro 5 Stellplätze ist ein mind. 2,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und mit einem klimagerechten und standortangepassten Laubbaum zu bepflanzen. Zwischen Stellplatzreihen ist ein 2 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und zu begrünen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8. Soziale Wohnraumförderung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Wohnungen so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

9. Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

10. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Örtliche Bauvorschriften

- 10.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind ausschließlich Satteldächer mit mittigem First zulässig.

- 10.2. Nebenanlagen und Carports sind als begrünte Flachdächer auszuführen.

- 10.3. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 gilt:

- Gebäude je Hausgruppe sind einheitlich zu gestalten,
- Fenster- und Türöffnungen sind nur in stehendem Format (höher als breit) oder mit stehender Teilung zulässig,
- Gauben sind mit einem Abstand von mindestens 1,50 m von der giebelseitigen Außenwand abzusetzen. Der Abstand vom First muss mindestens 0,50 m betragen.

- 10.4. Technische Aufbauten auf Dächern, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen müssen bei Gebäuden mit Flachdächern mindestens um das Maß ihrer Höhe von der nächsten Traufkante zurückversetzt werden. Bei Gebäuden mit Satteldächern sind die genannten Anlagen nur parallel zur Dachhaut zulässig.

Sie dürfen bei Gebäuden mit Flachdächern die Wandhöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Die Grundfläche darf maximal 10% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung.

Technische Dachaufbauten, die höher als 1 m bezogen auf die Oberkante des Daches sind, sind einzuhausen und zu begrünen.

Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig. Je Mehrfamilienhaus ist nur eine Sammelanlage zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind je Gebäude Dachaufbauten ohne Aufenthaltsfunktion zur Erschließung begehrbarer Dachflächen mit einer Grundfläche bis zu 35 m² zulässig. Ihre Höhe darf maximal 2,50 m über Wandhöhe liegen.

- 10.5. Stützmauern zur Geländeänderung sind im Plangebiet unzulässig. Geländeänderungen bzw. Höhenversprünge sind über Böschungen abzufangen.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- 11.1. Für die private Grünfläche G1 wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit zu Gunsten der Stadt Stein festgesetzt.

- 11.2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird zwischen Blumen und Lilienstraße ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit zu Gunsten der Stadt Stein festgesetzt.

12. Schutz vor Verkehrslärmimmissionen

- 12.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Schlaf- und Kinderzimmer zur schallabgewandten Fassade zu orientieren.

Ausnahmen sind möglich, wenn für diese Räume durch zusätzliche Maßnahmen eine ausreichende permanente Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung gegen Außenlärm sichergestellt wird. Ausnahmen sind auch möglich, wenn ein Schlafraum über ein Fenster an einer nicht mit Planzeichen gem. Nr. 15.6 gekennzeichneten Fassade ausreichend belüftet wird.

- 12.2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 ist als Lärmschutzmaßnahme eine 3,0 m hohe Mauer an an der nördlichen Seite der Carports mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R_w, R \geq 25\text{dB}$ zu errichten. Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe ist das vorhandene natürliche Gelände. Die Nutzungsaufnahme im WA3 darf erst nach Errichtung der Lärmschutzmaßnahme erfolgen

- 12.3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind im Bereich der mit Planzeichen gem. 15.6 PlanZV gekennzeichneten Baufenster Aufenthaltsräume im 1. Obergeschoss zur schallabgewandten Fassade zu orientieren.

Ausnahmen sind möglich, wenn für diese Aufenthaltsräume durch zusätzliche Maßnahmen eine ausreichende permanente Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung gegen Außenlärm sichergestellt wird. Ausnahmen sind auch möglich, wenn ein Schlafraum über ein Fenster an einer mit nicht mit Planzeichen gem. Nr. 15.6 gekennzeichneten Fassade ausreichend belüftet wird.

- 12.4. Passive Schallschutzmaßnahmen (Verkehrslärm)

An den mit den Planzeichen gem. 15.6 PlanZV gekennzeichneten Fassaden / Baufenstern ist für die Außenbauteilkonstruktionen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ein Nachweis ausreichender Schalldämmung gegenüber dem Außenlärm nach Maßgabe der DIN 4109-1:2018 zu führen.

- 12.5. Tiefgaragenzufahrten:

Zur Minderung der Schallabstrahlung der Öffnungsflächen sind die Wände und die Decke der Tiefgaragenzufahrten im Öffnungsbereich bis zu einer Tiefe von 4 m schallabsorbierend zu verkleiden (Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} \geq 0,6$ bei 500 Hz).

13. Grünordnung

- 13.1. Die im Planteil festgesetzte, private Grünfläche G1 mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Kinderspielplatz ist mit einem maximal 20%-igem Anteil anrechenbarer Wegefläche zu gestalten.

- 13.2. Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünfläche anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationsschicht muss mindestens 80 cm betragen. Innerhalb der Grünflächen sind Wege, z.B. zur Erschließung der Gebäude, Kinderspielflächen, zulässige Nebengebäude und Platzbereiche zulässig. In Teilbereichen (z.B. Durchgängen) kann begründet von der Mindestüberdeckung abgewichen werden, 40 cm dürfen jedoch nicht unterschritten werden.

- 13.3. Die im Planteil zur Pflanzung festgesetzten Bäume im öffentlichen Straßenraum sind gem. Planeintrag zu pflanzen. Sind im Einzelfall aus o.g. Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnah erfolgen. Die Anzahl der dargestellten Bäume darf nicht unterschritten werden.

Für die Pflanzungen im Straßenraum sind standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume als Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 4-5x verpflanzt zu verwenden.

Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von befestigten Flächen sind mindestens 12 m² große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben vorzusehen.

Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist an gleicher Stelle vorzunehmen.

- 13.4. Private, nicht überfahrbare Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen (Rasenspflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

Dies gilt nicht für die zur Erschließung der Gebäude notwendigen Wege. Bei diesen ist das anfallende Niederschlagswasser seitlich zu versickern.

- 13.5. Flachdächer von Gebäuden und Nebenanlagen sind unter Berücksichtigung von Flächen, die aus technischen oder funktionalen Gründen nicht begrünt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und/oder Grasvegetation) auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

Die extensive Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten.

- 13.6. Private Freiflächen

Im Plangebiet ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten.,

Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 3-4x verpflanzt zu verwenden. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

Vorgärtenflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Eine Schotterung oder Pflasterung ist nicht zulässig.

- 13.8. Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen wie

Akebia quinata	Klettergurke
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Vitis coignetiae	Rostrote Rebe
Parthenocissus spec.	Wilder Wein in Arten
oder Polygonum aubertii	Knöterich

zu begrünen.

Durchgehende bodengebundene Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 50 cm sind anzustreben. Der durchwurzelbare Bodenraum je Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Alle 2 m ist ein Kletter- bzw. Rankgehölz zu pflanzen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

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

14.1 Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs ganz zugeordnet (Sammelzuordnung).

14.2 Zur Kompensation der neuen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Maßgaben des Umweltberichts auf dem Flst. Nr. (Gmkg.,) auf einer Fläche von m² durchgeführt. Entwicklungsziel ist ein

14.3 Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für bestimmte Tierarten sind folgende CEF-Maßnahmen umzusetzen:

- auf dem Flst. Nr. (Gmkg.,).

Die CEF-Maßnahme ist vor Beginn der Baufeldfreimachung funktional umzusetzen.

15. Umgang mit Niederschlagswasser

Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 04.12.2018 soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser eingeleitet werden.

Unbelastetes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen ist vor Ort entweder auf den privaten Grundstücken entsprechend den allgemeinen Regeln der Technik dezentral zu versickern oder auf Retentionsflächen schadlos zu versickern. Soweit dies nicht möglich ist, sind andere Maßnahmen zu ergreifen.

16. Beheizung

Zur Beheizung dürfen feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel bzw. Heizöl soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden. Es wird auf die auf dem Grundstück vorhandene Fernwärmeversorgung hingewiesen.

Hinweise

1. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
2. Es wird auf die Gültigkeit „Satzung der Stadt Stein über Einfriedungen und Gestaltung von Vorgärten“ (EinfriedS) hingewiesen.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Stein,
Stadt Stein

Krömer
Erster Bürgermeister