

Die

STADT STEIN

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), **die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist** und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), **die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist**,

den

Bebauungsplan Nr. 11 mit integriertem Grünordnungsplan für einen Bereich „Am Vogelherd“

2., qualifizierte Änderung (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

als

SATZUNG

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) festgesetzten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften die 2., qualifizierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für einen Bereich „Am Vogelherd“ bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücknummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: 536/20, **536/21** und 536/22, jeweils der Gemarkung Stein.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Je Wohngebäude sind max. zwei Wohnungen zulässig.

Als Wohnung werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt.

- 2.3 Im Bereich des Teilbaufensters WR1b sind nur Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Räume ohne Aufenthaltsfunktion zulässig.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und den Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.
- 3.4 **Zahl der Vollgeschosse:**
Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Festsetzungen und **Abgrenzungen** im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [**zwei**] Vollgeschosse **bzw.** II + KG [**zwei plus Kellergeschoss als Vollgeschoss**] und KG [**nur Kellergeschoss als Vollgeschoss zulässig**] festgesetzt.

3.5 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*

Gebäude sind im Bereich der **Baufenster WR1a und WR2** nur mit nachfolgend festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen zulässig:

max. zulässige Wandhöhe: 7,50 m über festgesetztem Bezugspunkt
max. zulässige Firsthöhe: 13,50 m über festgesetztem Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen gelten die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugshöhen über Normalhöhennull (ü. NHN DHHN2016, Status 170).

Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen, u.ä.) dürfen, soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, die festgesetzte maximale Wandhöhe um max. 1,0 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Wandhöhe von der Fassade zurückzusetzen.

Im Bereich des Teilbaufensters WR1b darf die max. zulässige Wand- und Firsthöhe das Maß von 3,50 m über dem festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe gilt die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans für das Teilbaufenster festgesetzte Bezugshöhe über Normalhöhennull (ü. NHN DHHN2016, Status 170).

Hinweis: Die max. zulässigen Firsthöhen werden bei Gebäuden mit geneigtem Dach bis zum First der Gebäude ermittelt. Die Wandhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen.

Bei Gebäuden mit Flachdach kommen nur die festgesetzten Wandhöhen zur Anwendung. Hier gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Wandhöhe. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Bei baulichen Anlagen, welche keine Gebäude sind, gilt der höchste Punkt der Anlage als maßgebliche Höhe.

Als unterer Bezugspunkt sind die festgesetzten Bezugspunkte im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans heranzuziehen. Als Bezugssystem für NormalHöhenNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016, Status 170) anzuwenden. Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

§ 4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinie definiert. Diese bilden die Baufenster.

Hinweis: die im Teilbaufenster WR1b festgesetzte Baulinie findet nur Anwendung für im dortigen Teilbaufenster vorgesehene Bebauungen. Sie ist bezgl. der Bebauung im Teilbaufenster WR1a nicht relevant.

- 4.2 Für den Änderungsbereich wird für das Teilbaufenster WR1b sowie das Baufenster WR2 die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

- 4.3 Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO außerhalb des festgesetzten Baufensters ist unzulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einem max. umbauten Raum von 12 m² auch außerhalb des Baufenster errichtet werden.

Hinweis: bestehende zulässig errichtete bauliche Nebenanlagen besitzen Bestandsschutz.

- 4.4 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sowie dem Teilbaufenster WR1b zulässig. In das Hauptgebäude integrierte Garagen sind auch innerhalb des Baufensters zulässig.

Hinweis: Als Carport gilt ein an Gebäude angebauter oder freistehender überdachter Stellplatz ohne seitliche Umfassungswände. Stellplätze mit Umfassungswänden (auch gegenüber der Grundstücksgrenze), die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben gelten als offene Garagen. Offene Garagen sind Garagen gleichgesetzt und nur in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Als in das Hauptgebäude integrierte Garage gilt eine Garage, welche nach außen nicht als eigenständiges Bauteil in Erscheinung tritt. Anbauten an Hauptgebäude erfüllen diese Anforderung nicht.

- 4.5 Das Gelände wird neu festgesetzt. Als neue Gelände Höhe gelten die für die Bebauung maßgeblichen Straßen und die daraus resultierende neu angelegte Gelände fläche.

Durch die Geländemodellierung, Abgrabung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände sind vorrangig als Böschungen auszuführen. Böschungen dürfen nicht steiler als mit einem Steigungsverhältnis von 1:1,5 hergestellt werden. Steilere Böschungen sind nicht zulässig. Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten.

Gelände anpassungen durch Stützmauern dürfen eine sichtbare Höhe der Einzelelemente von 0,8 m über dem bestehenden oder zulässig hergestellten neuen Gelände nicht überschreiten. Mittels Stützmauern zu überwindende Höhenunterschiede größer als 0,8 m sind abzutreppen.

Die Breite der Abtreppung darf 0,50 m nicht unterschreiten. Stützmauern im Übergang zur freien Landschaft und angrenzenden Nachbargrundstücken sowie dem öffentlichen Verkehrsraum sind unzulässig.

Hinweis: Das Steigungsverhältnis bei Böschungen beschreibt das Verhältnis zwischen zu überwindendem Höhenunterschied gegen die Horizontale und mind. erforderlicher horizontaler Länge. Bsp.: 1 : 1,5 = 1 m Höhenunterschied auf mind. 1,5 m horizontale Länge. Es wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.

Außenwände von Kellergeschossen, in das Gelände eingegrabene Außenwände von Garagen, Carports u.ä. gelten nicht als Stützwände im Sinne der vorstehenden Festsetzungen.

4.6 **Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und solare Baupflicht**

Auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche der Hauptgebäude sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren (Solarpflicht). Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren zulässig.

4.7 **Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser**

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sowie Tiefgaragen müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

§ 5 – Garagen und Stellplätze

- 5.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft gem. der in der Satzung über den Stellplatzbedarf für den Wohnungs- und Eigenheimbau (Stellplatzbedarfssatzung) **der Stadt Stein**, in aktueller Fassung, z. Zt. Fassung vom 01.02.1996, festgesetzten Anzahl auf dem Grundstück selbst nachzuweisen.

- 5.2 Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen.

§ 6 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

6.1 Dachgestaltung:

Im Geltungsbereich sind Hauptgebäude mit Satteldächern, einschließlich deren Abwandlung in Form von Walm- und Krüppelwalm dach mit einer Dachneigung von mind. 20° bis max. 48°, Mansarddach bis max. 52° Dachneigung sowie Flachdächer zulässig. Pultdächer sind grundsätzlich unzulässig.

Mit Flachdach ausgeführte bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 15 m² sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen. Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Teilflächen der Dächer, welche mit Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, **Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie**, Lichtkuppeln, Notentrauchungsöffnungen u. ä. belegt sind. Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten finden die zuvor genannten Festsetzungen ebenfalls keine Anwendung.

Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Carports und Garagen dürfen grundsätzlich mit Flachdach, Satteldach oder Pultdach bis max. 10 ° Dachneigung errichtet werden. Bei einer Ausführung mit Flachdach gelten die vorstehenden Maßgaben zur Dachbegrünung.

Zwerchhäuser dürfen eine max. Länge von 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite besitzen.

Hinweis: als Flachdach gelten Konstruktionen von 0° - 5° Dachneigung

6.2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie:

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dachflächen dachparallel zu errichten oder in die Dachfläche zu integrieren. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine aufgeständerte Bauweise zulässig. Die Gesamthöhe der aufgeständerten Module ist auf eine Höhe von max. 1,00 m begrenzt.

Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut (Oberkante Gründach) und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen.

6.3 Einfriedung

Abgrenzungen der privaten Grundstücksflächen zum öffentlichen Verkehrsraum dürfen eine max. Höhe von 1,70 m über der Oberkante des angrenzenden öffentlichen Verkehrsraums nicht überschreiten und sind mit Hecken aus standortheimischen Pflanzmaterial anzulegen. Einfriedungen dürfen in die Heckenpflanzungen integriert werden oder sind nach innen hinter die zu pflanzenden Hecken zurückzuversetzen und dürfen die max. zulässige Höhe der Hecke nicht überschreiten.

6.4 Mülltonnen und Wertstoffsammelstandorte

Standorte für Müll- und Wertstoffbehälter auf den privaten Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht in baulichen Nebenanlagen, integriert oder als geschlossene Abstellbox ausgeführt sind, einzurüsten. Die Standorte sind so zu wählen, dass eine Beschickung ausschließlich von den privaten Flächen ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Flächen erfolgt.

6.5 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Dach- und Oberflächenwasser der Wohnbauflächen sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Bei Neubauten ist je Grundstück eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 5,00 m³ zu errichten. Hiervon sind mind. 3 m³ als Retentionsvolumen auszubilden. In diese Zisterne ist nicht versickerbares Oberflächenwasser einzuleiten. Zisternen sind mittels Überlauf an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Die Zisternen sind gegen Rückstau aus dem öffentlichen Mischwasserkanal zu sichern.

Der Nachweis des für Neubauten festgesetzten Retentionsvolumens kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Stein ist zu beachten.

§ 7 – Grünordnung

7.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen und durch die Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

Für die Bepflanzung ist standortheimisches oder klimaangepasstes Pflanzgut der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“, vorrangig standortheimischen Arten der in der Anlage 1 „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“ aufgeführten Arten, zu verwenden. Als Saatgut ist ausschließlich Material des Ursprunggebietes gebietseigenen Saatgutes UG 12 „Fränkisches Hügelland“ zu verwenden.

Flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sind auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m, notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen und Flächen < 1,5 m² und versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies.

Die Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungs- aufnahme (Wohnhaus) folgt. Soweit nichts anderes zeichnerisch oder textlich im Bebauungsplan bestimmt ist, dürfen die Standorte der Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Grundstückes frei gewählt werden. Die jeweils vorgeschriebenen gesetzlichen Mindestabstände zur Grenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten.

7.2 Festgesetzte private Grünflächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhalt von Gehölzen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten privaten Grünflächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind als naturnahe Grünflächen zu erhalten und zu entwickeln. Bestehende Gehölze innerhalb dieser Flächen sind grundsätzlich zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der Flächen sind nach Neubaumaßnahmen auf den Grundstücken, die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumpflanzungen vorzunehmen. Es sind standortheimische Laubbäume, vorrangig Ahorn (*Acer platanoides*), Steileiche (*Quercus robur*) oder Rotbuche (*Fagus sylvatica*) zu pflanzen. Baumpflanzungen sind als Hochstämme, 20/25, mind. dreifach verpflanzt mit Ballen, vorzunehmen und insbesondere während der Anwuchsphase eine fachgerechte Pflege vorzunehmen.

Der Standort darf innerhalb der festgesetzten Grünfläche des betreffenden Grundstückes frei gewählt werden.

Für die im Planblatt dargestellten Baum- und Heckenpflanzungen in privaten Grundstücksflächen besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet.

7.3 Baum- und Gehölzbestand

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Planzeichen bestimmten Bäumen und Hecken wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Während der Baumaßnahmen sind diese bestehenden und zu erhaltenden Bäume und Gehölze durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

Hinweis: als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

- *Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß R SSB an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbaute anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.*
- *Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.*
- *Grabungsarbeiten im Wurzelbereich:*
Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß R SSB und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.
- *Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.*

Schonende Form- und Pflegeschnitte des Hecken- und Baumbestands sind **außerhalb der europäischen Vogelbrutzeit, also zwischen dem 1. März und dem 30. September** zulässig, wobei Eingriffe in die bestehenden Strukturen auf das erforderliche Minimum zu beschränken sind.

7.4 Sicherung des Oberbodens

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

7.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Artenschutzrechtlichen Auswirkungen aus den Planungen sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und zu beachten:

- *Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. April bis 31. Oktober unzulässig.*

- Alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen im Außenbereich von Gebäuden sind mit LED-Lampen (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K) auszustatten, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass die Lichtkegel nur auf den Boden und nicht auf Flugrouten, Querungsbereiche, potenzielle Quartiere und Jagdhabitate gerichtet sind. Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten.
- Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m zu unterbrechen
- Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.

§ 10 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile der 2., qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 11 für einen Bereich „Am Vogelherd“ in der Fassung vom xx.xx.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Bestandteile der Begründung zum Bebauungsplan sind:

- Orientierende Altlastenuntersuchung Wirkungspfad Boden-Grundwasser Anwesen Seeweg 6, 90547 Stein, Fl. Nr. 536/22, Gemarkung Stein, erstellt durch Sachverständigenbüro Dipl.-Geol. P. Aleis, Bennostraße 6, 90411 Nürnberg, Untersuchungsbericht v. 07.08.2024
- Orientierende Altlastenuntersuchung Wirkungspfad Boden-Grundwasser, Wirkungspfad Boden-Mensch, Anwesen Am Vogelherd 22, 90547 Stein, Fl. Nr. 536/21, Gemarkung Stein, erstellt durch Sachverständigenbüro Dipl.-Geol. P. Aleis, Bennostraße 6, 90411 Nürnberg, Untersuchungsbericht v. 09.08.2024

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen sowie benannten Konzepte können zusammen mit der 2., qualifizierten Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für einen Bereich „Am Vogelherd“ im Rathaus der Stadt Stein, Hauptstraße 56, 90547 Stein, eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: die Öffnungszeiten des Rathauses sind auf der Homepage der Stadt Stein, www.stadt-stein.de einsehbar oder können unter Tel. 0911 – 6801-0 erfragt werden.

§ 11 – Rechtskraft

Die 2., qualifizierte Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 für einen Bereich „Am Vogelherd“ mit integriertem Grünordnungsplan i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von xx.xx.2024 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen, werden zu diesem Zeitpunkt durch diese Satzung ersetzt.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 23.11.2023
zuletzt geändert: **17.10.2024**

Stein, den.....

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Stadt Stein
Kurt Krömer
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Pflanzliste A - Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus i.A. / i.S.	Kastanie i.A. / i.S.
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Fortsetzung Pflanzenliste C - Sträucher:

Sträucher < 2 m:	
Berberis i.A. *	Berberitze *
Cytisus scoparius	Besenginster
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Rubus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Spirea i.A.	Spirea i.A.
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.

Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus communis	Garten-Apfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus i.S.	Apfel i.S.
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum

Pflanzliste D - Kletterpflanzen:

Clematis vitalba *	Waldrebe *
Clematis i.A. starkwüchsig *	Waldrebe i.A. *
Hedera helix	Efeu
Lonicera i.A. *	Lonicera i.A. *
Ribes	Johannisbeere
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.
Vitis vinifera	Wilder Wein

Pflanzenliste C - Sträucher:

Sträucher >2 m:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.A.	Rosen i.A.
Salix i.A.	Weiden i.A.
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder *
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *

Pflanzliste E - Heckenpflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzliste F - Dachbegrünung:

Sedum-Ansaaten:	
Sedum i.A. / i.S	Fetthennen i.A. / i.S
Gräser:	
Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel
Kräuter / Stauden:	
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut

Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:

geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet".

Hinweis:

Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten. * Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quellen: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit, BfR, „Risiko Pflanze - Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m², mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

i.A. in Arten Wobei „Art“ eine in der Natur vorkommende Form ist.
i.S. in Sorten „Sorte“ ist eine vom Menschen geschaffene Zuchtform