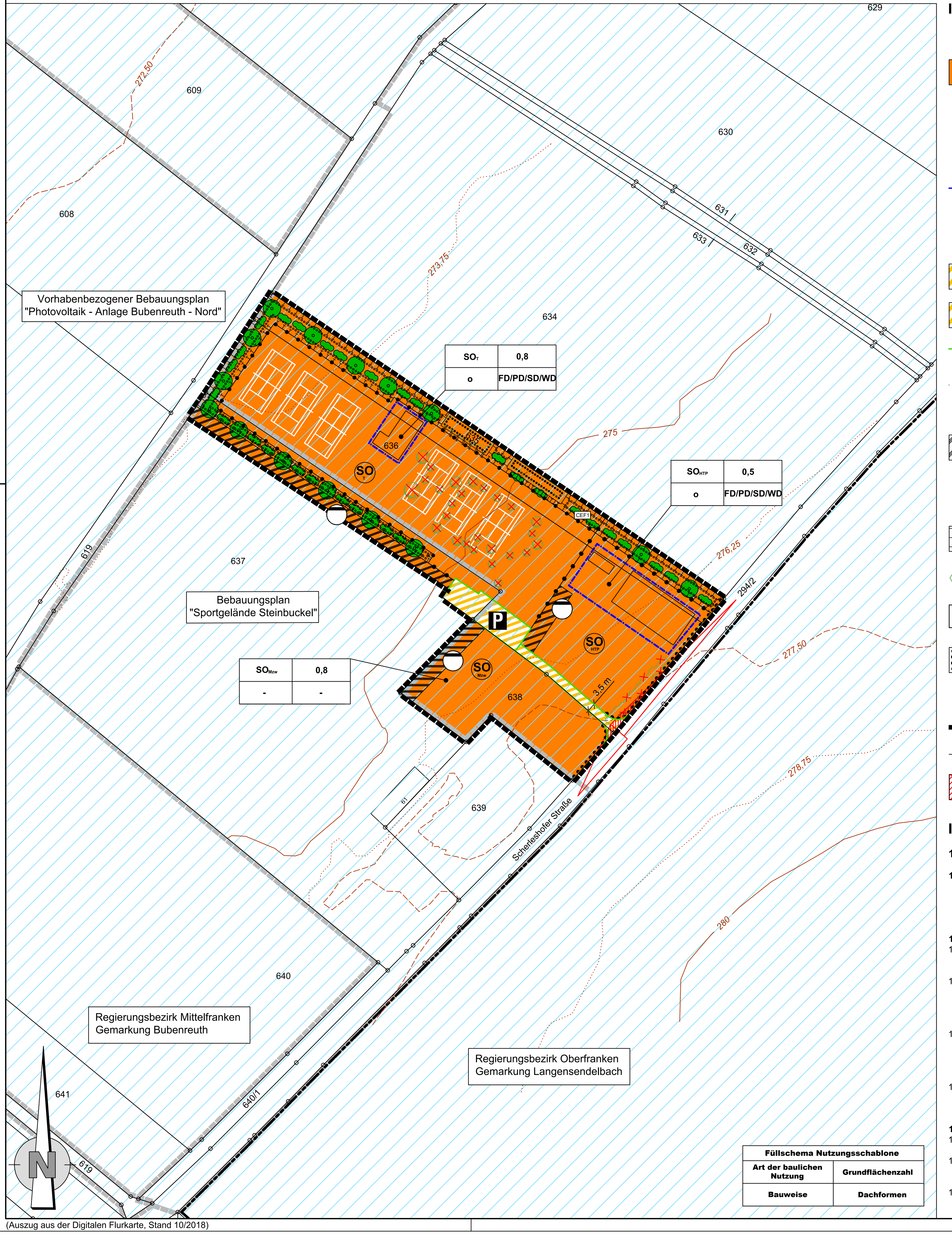
Gemeinde Bubenreuth

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 5/29
"Sportgelände Steinbuckel II"

Maßstab M 1 : 1.000



(Auszug aus der Digitalen Flurkarte, Stand 10/2018)

I. PRÄAMBEL

Der Gemeinderat von Bubenreuth beschließt den von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner (H & P) ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) Nr. 5/29 "Sportgelände Steinbuckel II" in der Fassung vom .... als Satzung. Rechtsgrundlagen des BBPs/GOPs sind

das **Baugesetzbuch**	**(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
die **Baunutzungsverordnung**	**(BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
die **Planzeichenverordnung**	**(PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie
die **Bayerische Bauordnung**	**(BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 4381) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO – Sonstiges Sondergebiet ("SO") mit der Zweckbestimmung "Tennisanlage (T), Hundetrainingsplatz (HTP), Mehrzweckspiel-/-sportflächen (Mzw)", § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

z. B. 0,8 – Maximal (max.) zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO

o – Offene Bauweise (o), § 22 Abs. 4 BauNVO

4. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche mit der besonderen (bes.) Zweckbestimmung (Zwb.) "Private Grundstückszufahrt", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

P – Verkehrsfläche mit der besonderen (bes.) Zweckbestimmung (Zwb.) "Private Binnenerschließung, private Stellplätze SO_T", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -tore, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung

Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Niederschlagswasserversickerung", § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Rodung von Bestandsgehölzen (Bäumen, Sträuchern, Hecken) zulässig, sofern bautechnisch notwendig/unvermeidbar

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, § 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrsichtgeschwindigkeit V = 30 km/h und 50 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
Festgesetzt wird ein "Sonstiges Sondergebiet" ("SO") gemäß (gem.) § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Tennisanlage" ("SO_T"), "Hundetrainingsplatz" (SO_{HTP}")" und "Mehrzweckspiel-/-sportflächen" ("SO_{Mzw}"). Zulässig sind alle mit dem Betrieb dieser Flächen in Verbindung stehenden baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird für das "SO_T" und das "SO_{Mzw}" jeweils mit 0,8 festgesetzt, für das "SO_{HTP}" hingegen nur mit 0,5.

1.2.2 Hauptgebäude im "SO_T" und im "SO_{HTP}" dürfen jeweils nur über ein (I) Vollgeschoss (VG) verfügen. Die max. zulässige Hauptgebäudehöhe im "SO_T" wird mit 5,0 m festgesetzt, im "SO_{HTP}" mit 8,0 m (unterer [unt.] Höhenbezugspunkt [HBP]: Jeweils Oberkante [OK] Rohfußboden [RFB] Erdgeschoss [EG]; oberer [ob.] HBP: Jeweils OK First/Attika).

1.2.3 Die max. zulässige OK RFB EG im "SO_T" darf max. 0,50 m über der Höhe der fertigen Oberkante (FOK) der Verkehrsfläche mit der bes. Zwb. "Private Binnenerschließung, private Stellplätze SO_T" liegen. Es gilt folgender unt. HBP: Höhe des höchstens Punktes der FOK an der SBL, gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand

1.2.4 Die max. zulässige OK RFB EG im "SO_{HTP}" darf max. 0,50 m über der FOK der Verkehrsfläche mit der bes. Zwb. "Private Grundstückszufahrt" liegen. Es gilt folgender unter. HBP: Höhe der FOK an der SBL senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

1.3.2 Festgesetzt ist die offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig ist ausschließlich die Errichtung freistehender Einzelhäuser (E) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.3.3 Die Errichtung von Stellplätzen für die mit "SO_{HTP}" und "SO_{Mzw}" gekennzeichneten Bereiche ist innerhalb der jeweiligen Bereiche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese einen Abstand von mind. 5,0 m zur SBL der Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Private Grundstückszufahrt" bzw. mit der bes. Zwb. "Private Binnenerschließung, private Stellplätze SO_T" einhalten.

1.4 Verkehrsflächen

1.4.1 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen werden Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Private Grundstückszufahrt" bzw. mit der bes. Zwb. " Private Binnenerschließung, private Stellplatzfläche SO_T" festgesetzt.

1.4.2 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind private Grundstücks-, Stellplatzein-/-aus--fahrten und/oder der fußläufigen Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienende Zaun-/Gartentüren unzulässig.

1.4.3 Die teilflächig auf Privatgrund liegenden Sichtfelder im Einmündungsbereich der Verkehrsfläche mit der bes. Zwb. "Private Grundstückszufahrt" in die Scherleshofer Straße sind im notwendigen Umfang freizuhalten. Garagen und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind hier unzulässig. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände) sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen, nicht sichtbehindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von jeweils max. 0,80 m über der FOK der Scherleshofer Straße am Schwarzdeckenrand bzw. über der FOK der Verkehrsfläche bes. Zwb. an der SBL zulässig. Bepflanzungen (Büsche, Stauden, Hecken u. ä.) dürfen eine Höhe von jeweils max. 0,80 m über der FOK der Scherleshofer Straße am Schwarzdeckenrand bzw. über der FOK der Verkehrsfläche bes. Zwb. an der SBL nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mind. 1,80 m über der FOK der Scherleshofer Straße am Schwarzdeckenrand über der FOK der Verkehrsfläche bes. Zwb. an der SBL liegt.

1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
Neu zu errichtende Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Verlegeweise auszuführen.

1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung
In den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereichen werden Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser mittels geeigneter Mulden-Rigolensysteme festgesetzt.

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.7.1 Pro angefangener 600 m² Sondergebietsfläche ist mindestens (mind.) ein standortgerechter, stadtklimaresistenter Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zu pflanzen (Mindestpflanzqualität [MPQ]: Hochstamm [H.], dreimal verpflanzt [3xv.], mit Draht- [mDb.] oder Tuchballen [mB.] je nach Art, Stammumfang [StU] 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).

1.7.2 Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gehölz-/Einzelbaumbestand ist zum Erhalt festgesetzt. Zulässig ist ausschließlich die Rodung des Gehölzbestandes im Bereich der Fl.-Nr. 636 und 638 (beide Gmkg. Bubenreuth).

1.7.3 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzten, in der Planzeichnung mit (mit der schwarzen T-Linie) zeichnerisch umgrenzten Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 635 bis 637 (alle Gmkg. Bubenreuth, Fläche ca. 0,22 ha, interne Kompensationsflächen) übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des BBPs/GOPs zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund von Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Hierfür gelten folgende Vorgaben:

a) Anpflanzung mind. zweireihiger Feldgehölzhecken in folgender Zusammensetzung: Schlehe (45 %), Weißdorn (15 %), Haselnuss (10 %), Holunder (10 %), Hundsrose (10 %) , Roter Hartriegel (10 %). 40 % der Gesamtpflanzenanzahl sind als Heister (MPQ: Hei., 3xv., mB. oder i. Cont. je nach Art, Höhe 125 - 150 cm) und als Solitärsträucher (MPQ: Sol., 3xv., mDb. , mB. oder i. Cont. je nach Art, Höhe 125 - 150 cm), 60 % als verpflanzte Sträucher (MPQ: vStr., i. Cont., 3 Liter, Höhe 60 - 100 cm) auszuführen. Zu verwenden sind autochthone Gehölze (Wuchsgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel-/Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken, aut-07.00 EAB). Der Pflanzabstand innerhalb der Gehölzgruppe hat 1,20 m x 1,20 m (versetzt auf Lücke) zu betragen. Die Anpflanzung der in Abschnitt III. Ziffer 1.7.1 festgesetzten Bäume ist zulässig.

b) Für die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teilflächen gilt: Entwicklung einer bunt blühenden, arten-, kräuter-/blumenreichen, nährstoffarmen Extensivwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-, Mittel- und Obergräsern; Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Gräsern (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellbegrünung, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff zum Hochmischen auf insgesamt 10,0 g/m²); geeignete autochthone Saatgutmischung, regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetztes, Saatgut mit gesicherter deutscher Herkunft, Produktionsraum 7 "Süddeutsches Berg-/Hügelland", Herkunftsregion 12 "Fränkisches Hügelland", Saatgut muss einem hohem Vermehrungs-/Qualitätsstandard entsprechen wie z. B. WWW-Standard "WWW-Regiosaaten o. ä.)

1.7.4 Je Sondergebietsfläche sind im Bereich von Dächern und/oder Fassaden hier neu entstehender Hauptgebäude jeweils mind. zwei für die Besiedlung durch Fledermäuse geeignete Strukturen (z. B. je ein Flach- und ein Rundkasten bzw. ein Fledermausbrett o. ä.) anzubringen.

1.7.5 In den in der Planzeichnung mit "CEF 1" gekennzeichneten Bereichen sind im Sinne vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen für die Besiedlung durch die Zauneidechse geeignete Strukturen (Stein-/Asthaufen) wie folgt anzulegen:
- Grundfläche jeweils ca. 8,0 m²
- Boden lösen, Tiefe ca. 80 - 100 cm und gelösten Boden gem. Abbildung nördlich des Steinhaufens einbauen/ablagern
- Grubenboden mit Sand-/Kiesgemisch im Verhältnis 60/40 aus Flussand (oder örtlich natürlich anstehendem Sand) und gewaschenem Rollkies 16/32 in einer Stärke von 15,0 cm andecken (bei natürlich anstehendem sandigen Untergrund kann hierauf verzichtet werden)
- Auffüllen der Grube mit Naturbruchstein (z. B. Muschelkalk/Schaumkalkbank o. ä.), Steinkantenlänge 100 - 300 mm, bis ca. 1,0 m über GOK; Steinhaufen in unregelmäßiger Umrissform, organisch geschwungen mit ausfransenden Rändern herstellen
- Herstellen eines umlaufenden Randbereiches aus Flusssand (oder natürlich anstehendem Sand), Breite mind. ca. 40 cm, Tiefe mind. ca. 20 cm
- Errichtung eines Haufwerkes (Höhe mind. 1,50 m, Grundfläche mind. 4,0 m²) aus Astschnittholz/ Schnittgut (Durchmesser bis 10 cm) und/oder aus Wurzelstöcken (Durchmesser 30 - 50 cm)

1.8. Sonstige Festsetzungen
Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder von Photovolataikmodulen, ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Abstandsflächen
Es gilt Art. 6 BayBO.

2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Zulässig sind das Flach- (FD), das Pult- (PD), das Sattel- (SD) und das Walmdach (WD).

2.2.2 FD und PD von Haupt- und Nebengebäuden sind mind. mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z. B. als Anspritzbegrünung oder als Sedum-Sprossensaat) auszuführen.

2.2.3 Dacheindeckungen von Hauptgebäuden mit SD und WD sind mit rot- oder grau- bis schwarzgetönten, nicht glänzenden Materialien (z. B. glasierten Materialien o. ä.) auszuführen.

2.2.4 Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech (auch aus Titanzink oder verzinktem Metall) sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien. Ansonsten sind Dacheindeckungen aus beschichtetem Metall unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
a) Werksmäßig aufgetragene, organische Beschichtungen nach DIN 55 634-8 mit hoher Schutzdauer (H) bei mäßiger Korrosionsbelastung (C3) oder
b) Beschichtungen, die in Anlehnung an DIN EN ISO 12 944-5 bei Korrosivitätskategorie C3 über 15 Jahre Schutzdauer haben oder
c) Beschichtungen mit wie unter a) und b) ausgeführt, vergleichbarem Korrosionsschutz

2.2.5 Für die Montage von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie gilt: Davon ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden. Ebenso zulässig ist das Anbringen haustechnischer Anlagen.

2.3 Einfriedungen
Grenzständige Einfriedungen i. S. v. Mauern sind unzulässig. Zäune müssen einen Bodenabstand von mind. 15 cm (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK an der SBL; ob. HBP: UK Zaun) aufweisen, sofern es sich nicht um Ballfangzäune handelt. Zaunsockel sind unzulässig. Zäune (inkl. Bodenabstand) dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK an der SBL, ob. HBP: OK Zaun) nicht überschreiten, sofern es sich nicht um Ballfangzäune handelt. Ballfangzäune dürfen eine Gesamthöhe von 4,0 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK an der SBL, ob. HBP: OK Zaun) nicht überschreiten. Tore und Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen. Zäune entlang gemeinsamer Grenzen mit benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind um 50 cm versetzt innerhalb des Baugrundstückes zu errichten.

2.4 Fassadengestaltung

2.4.1 Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün) sowie die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sind unzulässig.

2.4.2 Die Vorgaben der textl. Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 2.2.5 gelten hier analog.

2.4.3 "Vogelschlag" im Bereich von Glasfassaden ist wahlweise durch die nachfolgend genannten Maßnahmen zu vermeiden/minimieren:
a) Spiegelnde und/oder verspiegelte Fassadenmaterialien sind unzulässig. Von Glasfassaden ausgehende Blendeffekte sind unzulässig.
b) Verwendung spezieller Produkte/Lösungen (z. B. auf/in die Scheibe aufzubringende/zu integrierende, UV-Licht absorbierende/reflektierende Aufdampfungen/Beschichtungen, selbstklebende Folien bzw. Applikationen mit Vogelsilhouetten/Birdsticker o. ä.); Verwendung von Scheiben mit Streifen-, Punkt-, Rasterstrukturen o. ä., die bei der Herstellung in die Scheibe geätzt, gefräst oder nachträglich als Folientextur aufgeklebt werden
c) Verwendung mattierter, halbtransparenter oder farbig (ab-)getönter Scheiben, von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen

2.5 Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern
Stützmauern entlang der Außengrenzen der festgesetzten Sondergebietsflächen sind unzulässig. In Folge von Aufschüttungen/Abgrabungen entstehende Höhenunterschiede sind über Böschungen abzufangen, die ein Neigungsverhältnis von 1 : 2 nicht unterschreiten dürfen.

2.6 Stellplätze
Die Errichtung von Stellplätzen für den mit "SO_T" gekennzeichneten Bereich ist nur innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit der bes. Zwb. "Private Binnenerschließung, private Stellplätze SO_T" zulässig.

2.7 Nicht überbaute Flächen

2.7.1 Ausschließlich die ständig genutzten Fahrgassen im Bereich der Stellplätze, der Grundstückszufahrten, von Anlieferungsbereiche, Müllsammelstellen und Materiallagerflächen dürfen in gebundenen Bauweisen (z. B. Asphalt, Beton o. ä.) befestigt werden. Alle übrigen zu befestigenden Flächen (z. B. Stellplatzflächen, Fahrradstellplätze, Gehwege usw.) sind in versickerungs- bzw. in teilversickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (z. B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähigem Betonpflaster z. B. mit Porenbetonsteinen, Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfugen o. ä.).

2.7.2 Unzulässig ist die Ausführung von Stein-/Schottergärten/-flächen, d. h. die flächige Ausführung/Andeckung von Sanden, Splitten, Kiesen, Schottern und/oder sonstiger natürlicher Mineralgemische im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen (Ausnahmen: Sandspielkästen, Tennisplätze, Fallschutzbeläge im Bereich von Spielgeräten, Traufstreifen).

2.8 Untergeordnete Nebenanlagen
Die Errichtung von Nebenanlagen (z. B. Flächen, Einrichtungen und/oder bauliche Anlagen für die Müll-lagerung, Lager-, Abstellflächen, Fahrradstellplatzüberdachungen o. ä.) ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) einen Abstand von mind. 3,0 m zur SBL einhalten.

2.9 Beleuchtung
Die Beleuchtung der Sondergebietsflächen (inkl. dazugehöriger Gebäudeaußenfassaden, Frei-, Außenanlagen, Stellplätze, Tennisplätze usw.) und der Verkehrsflächen bes. Zwb. sind wie folgt auszuführen: Die Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung angrenzender/benachbarter schutzwürdiger Nutzungen sind durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunkthöhe, Positionierung/Standortwahl o. ä.) zu vermeiden. Zulässig ist ausschließlich die Verwendung warmweiß leuchtender LED-Lampen mit geringen Blauanteilen im Spektrum und mit einer Farbtemperatur </= 3.000 Kelvin, mit Nachtabsenkung und mit 0% Abstrahlung in den oberen Halbraum (Upward Ligth Ratio ULR = 0%).

3. Grünordnerische Festsetzungen

Die Verwendung von Koniferen zur privaten Grundstückseingrünung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, stadtklimaverträgliche Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte. Weiterhin zu verwenden sind Gehölzarten, denen auch als sog. Bienenweide/Bienennährgehölze Bedeutung/Funktion zukommt.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Allgemeines
Die Ausführungen der Planbegründung (Teil A.) in Kapitel (Kap.) 10.2 ("Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler"), in Kap. 10.3 ("Geologie/Baugrund"), in Kap. 10.4 ("Altlasten"), in Kap. 10.5 ("Geothermie"), in Kap. 10.6 ("Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser") sowie in Kap. 10.7 ("Sonstige Schutzgüter") sind zu beachten, ebenso die Ausführungen in Kap. 11.5.3 ("Niederschlagswasserbeseitigung"), in Kap. 11.8 ("Sonstige Planzeichen und Festsetzungen"), in Kap. 11.9 ("Immissionsschutz"), in Kap. 11.0 Klimaschutz, in Kap. 12.5 ("Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern"), in Kap. 12.9 ("Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen"), in Kap. 13 ("Artenschutzrechtliche Belange"), in Kap. 14 ("Belange des Bodenschutzes") sowie in Kap. 14 ("Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen").

2. Maß der baulichen Nutzung
Die Einhaltung der im Abschnitt III. Ziffern 1.2.2 bis 1.2.4 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie durch darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten baulichen Anlagen (mit Angabe OK RFB EG künftiger Hauptgebäude) nachzuweisen.

3. Verkehrsflächen
Die zur Herstellung der Verkehrsflächen ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern zukünftig Betonrückenstützen grenzständiger Randeinfassungen der Verkehrsflächen bes. Zwb. entlang der SBL auf Privatgrund liegen sollten, sind diese durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden. Ebenso zu dulden sind in Folge der Verkehrsflächen bes. Zwb. ggf. entstehende, außerhalb der SBL auf Privatgrund liegende Böschungen. Die Nutzung dieser Böschungen steht dem privaten Grundstückseigentümer nach eigenen Vorstellungen frei.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Die diesbezüglich relevanten Informationen in der Planbegründung (Teil A.) Kap. 11.7.1 ("Allgemeine Hinweise") und in Kap. 11.7.3 ("Externe Kompensationsflächen/-maßnahmen") sowie im Umweltbericht (Teil B.) Kap. 2.4.2.2 ("Externe Kompensationsflächen/-maßnahmen") sind zu beachten. Auf Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 3247/5 (Gmkg. Baiersdorf) werden dem BBP/GOP Nr. 5/29 "Sportgelände Steinbuckel II" externe naturschutzrechtliche Kompensationsflächen/-maßnahmen im Umfang von ca. 0,39 ha zugeordnet. Es handelt sich um eine bereits naturschutzfachlich aufgewertete Fläche aus dem gemeindlichen Ökokonto. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB übernehmen die hier vorgesehenen Flächen/Maßnahmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und sind allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des BBPs/GOPs zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Der Darstellung in Anlage 6 zur Planbegründung ist die Lage/Abgrenzung der externen Ausgleichsfläche zu entnehmen. Gem. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB können anstelle von Darstellungen und Festsetzungen des notwendigen Ausgleichs auch vertragliche Regelungen nach § 11 BauGB ("Städtebauliche Verträge") oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Mittels eines städtebaulichen Vertrages ist eine verbindliche Zuordnung zum BBP/GOP Nr. 5/29 sicherzustellen.

4.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte und Gehölzpflanzungen sind weder lagemäßig noch der Anzahl nach fixiert und ergeben sich gem. den textlichen Festsetzungen in Abschnitt III. Ziffern 1.7.1. und 1.7.3.

5. Artenschutzrechtliche Belange
Die in der Planbegründung (Teil A.) in Kap. 13.5 ("Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen, ökologischen Funktionalität") und in Kap. 13.6 ("Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen, ökologischen Funktionalität, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen") erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, sofern deren Vollzug nicht ohnehin bereits über Festsetzungen (s. Abschnitt III. Ziffern 1.7.4, 1.7.5 und 2.9) sanktioniert und sichergestellt ist. Deren Vollzug ist mittels entsprechender Auflagen im Rahmen der Baugenehmigungen bzw. mittels städtebaulicher Verträge zu gewährleisten.

6. Angrenzende, rechtskräftige und überplante Bebauungspläne
In den in der Planzeichnung erkennbaren Teilflächen erfolgt eine Überplanung des rechtskräftigen BBPs/GOPs "Sportgelände Steinbuckel" (Satzungsbeschluss: 02.05.2006, in Kraft getreten am 21.06.2006). Mit Rechtskraft des BBPs/GOPs Nr. 5/29 "Sportgelände Steinbuckel II" treten die für die überplanten Bereiche des BBPs/GOPs "Sportgelände Steinbuckel" bislang geltenden Festsetzungen außer Kraft.

7. Sonstige Satzungen
Die Vorgaben der gemeindliche Entwässerungssatzung sind zu beachten.

8. Gesetze, Richtlinie, Verordnungen, DIN-Normen
Die in der Planurkunde, in der Planbegründung, im Umweltbericht und in der schalltechnischen Untersuchung ggf. in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Bubenreuth (Birkenallee 51, 91088 Bubenreuth, Zimmer 04, Vorzimmer des Bürgermeisters) nach Voranmeldung während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten von jedem/jeder kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für jeden/jede zur Einsicht frei zur Verfügung.

V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

304 – Vorh. Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

Geplantes Hauptgebäude (unverbindliche(r) Darstellung und Standortvorschlag

Geplante Tennisanlagen (unverbindliche Darstellung)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (unverbindlicher Standortvorschlag)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Sichtdreiecke (Anfahrsichtgeschwindigkeit V = 30 km/h und 50 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

288 – Höhenschichtlinien

Regierungsbezirksgrenze/Gemarkungsgrenze

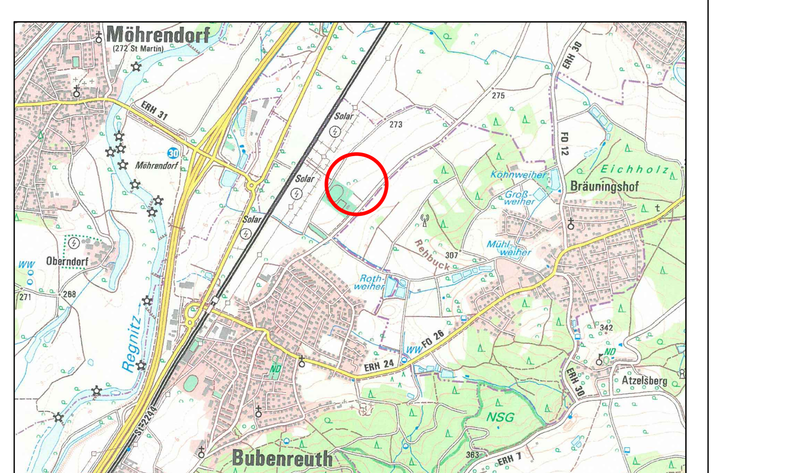
6 m – Bemaßung

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Geltungsbereiche der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne "Sportgelände Steinbuckel" und "Photovoltaik-Anlage Bubenreuth-Nord"

Wassersensible Bereiche (s. hierzu Ausführungen in der Planbegründung Teil A., Kap. 10.6.3).

Übersichtslageplan
(genordet, ohne Maßstab)



Gemeinde Bubenreuth
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 5/29 "Sportgelände Steinbuckel II"

Entwurfsverfasser:	Höhnen & Partner Ingenieuraktiengesellschaft, Beratende Ingenieure, Hainstraße 18a · 96047 Bamberg · Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33	Vorentwurf: 16.07.2019 Entwurf: 22.09.2020 Satzung:

1. Der Geminderat der Gemeinde Bubenreuth hat in seiner Sitzung vom 16.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 5/29 "Sportgelände Steinbuckel II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.07.2019 hat in der Zeit vom 29.07.2019 bis 29.08.2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.07.2019 hat in der Zeit vom 29.07.2019 bis 29.08.2019 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2020 bis 06.11.2020 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2020 wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2020 bis 06.11.2020 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Bubenreuth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bubenreuth, den ....

(Siegel)

....
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Gemeinde Bubenreuth, den ....

(Siegel)

....
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Bubenreuth zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Bubenreuth, den ....

(Siegel)

....
1. Bürgermeister