

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 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) geändertes 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 Nr. 176) geändert worden ist sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 259), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für die Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 786), die zuletzt geändert durch die §§ 3, 5 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 389) geändert worden ist

Bebauungsplan Nr. 41 mit integriertem Grünordnungsplan 3. qualifizierte Änderung „KFZ-Prüfstelle“

SATZUNG

1 Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan Nr. 41, 3., qualifizierte Änderung „KFZ-Prüfstelle“, bildet. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit folgender Fl. Nr. 457 der Gemarkung Stein.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Für den Änderungsbereich des Bebauungsplans wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) i. S. d. § 8 BauNVO festgesetzt.

2.2 Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Wohnungen zum eigenen Aufenthalt für Archivisten und Betriebspersonen, sowie für Betriebsfahrer und Betriebsbeile, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Vergrünungsstätten i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Höchstwerten für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen, soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

3.2 Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen im Planblatt. Die Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet wird gem. § 18 BauNVO über die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt. Als Bezugsgröße für die festgesetzten Gebäudehöhen wird hierzu die im Planblatt eingetragene Bezugsgröße über Normalhöhennull (NNH) festgelegt.

3.3 Einzelne Bau- bzw. Gebäuteile (Lichtbrunnen, haustechnische Anlagen etc.) dürfen, soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 1,00 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe über der tatsächlichen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen.

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1, 3 BauNVO über die Festlegung von Baugrenzen entsprechend der Festsetzungen festgesetzt. Diese bilden das Baufeld der Veränderung des natürlichen Geländes (Auffüllungen/Abgrabungen) Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes zur Geländeeinleitung sind bis max. 1,00 m über bzw. unter dem natürlichen Gelände zulässig.

4.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den Flächen, die zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen dienen.

5 Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zu- und Ausfahrten

5.1 Bei Stellplätzen für Pkw bis 3,5 t Gesamtgewicht wird, soweit andere wichtige Gründe (Gesetze oder sonstige Vorschriften) dem nicht widersprechen, die in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenplattas, Schotterrasen) empfohlen. Dies gilt nicht für Behinderterstellplätze.

6 Gestaltung der Baukörper

6.1 Es sind klare, einfache Baukörper ohne Türme zu errichten. Für Haupt-, Neben- und Zwischenbaukörper besteht gegenseitige Anpassungspflicht hinsichtlich der Putz-, Farb- und Materialwahl, Materialien, Formate und Farbgestaltung sind aufeinander abzustimmen. Nicht zulässig sind grelle oder schwarze Fassadenfarben. Alle Farbgebungen sind mit dem Stadtbaumt Stein abzustimmen.

6.2 Die Dächer der Gebäude sind als Flachdach mit Begrünung auszuführen. Es ist mindestens ein extensives Gründach mit einer Substratschicht von mind. 10 cm als Sedimentgestoff, bevorzugt unter Verwendung von Arsen gemäß Planzettel 5 Fund gelg. Einbringung von geeigneten Leguminosen / Kräutern und Gräsern herzustellen und zu erhalten.

Vorstehende Festsetzungen zur Dachbegrünung finden keine Anwendung auf Flachdächern technischer Bauwerke wie z.B. Lüftungsbauwerken, Lüftungsanlagen, Sites etc. sowie auf Teilen der Dächer, welche mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, Bauteile technischer Gebäudeausrüstung, Notertrauchungsöffnungen u.ä. belegt sind.

7 Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen sind an Gebäuden in beliebiger Größe sowie auf den Freiflächen als 1 Hinweistelle mit einer max. Größe von 2,0 x 4,0 m zulässig. Dabei sind Werbeanlagen auf das jeweilige Objekt in Form und Farbgestaltung abzustimmen.

7.2 Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur in der Form von transparenten, von innen beleuchteten, freistehenden Einzelbuchstaben, bzw. -elementen zulässig. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs auf den angrenzenden öffentlichen Straßen ausgeschlossen werden kann.

7.3 Fahnenmasten sind so auszuführen und zu silenzieren, dass keine Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke entsteht und müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

8 Freiflächengestaltung / Einfridung / naturschutzrechtliche Eingriffe/Regelungen

8.1 Die nicht überbaubaren Flächen (Gärten, Vorgärten, Grünanlagen etc.) sollen der Eigenart der umgebenden Landschaft entsprechend, vorzugsweise mit einheimischen Pflanzungen, angelegt und dauerhaft unterhalten werden. Die Versegelung der Freiflächen ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Mind. 20 % des Grundstücks sind als versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen. Rändingrünung im Westen und Norden.

8.2 Entlang der Gebietsgrenze im Norden und Westen ist eine Eingrünung aus standortethischen Gehölzen mit mind. vier verschiedenen Gehölzarten anzulegen.

Für die Heckenfzungen ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden und sie sind in ihrem Charakter durch abschneideweises „Auf-Stock-Setzen“ zu erhalten (höchstens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre höchstens 30 %). Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig. Die Pflanzungen sind während der Anwachszeit zu pflegen und bei Austill zu ersetzen.

8.3 Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zu vermeiden und im Übrigen bis zu einer Höhe von 0,50 m Höhenunterschied nur ausnahmsweise und nach vorheriger Absprache mit dem Stadtbaumt Stein zulässig, z.B. mit Winkelstützmauern, Gabionen bzw. Böschungsteinen.

8.4 Notwendige Absturzschuttschichten sind flüchtig, vorzugsweise mit senkrechter Betonung auszuführen und zu begrünen. Entfridungen sind als Stabpflanzungen mit einer Höhe von maximal 2,50 m in Anfridung und mit Knaufzypressen, Hecken bzw. Einzelbüschen bepflanzt auszuführen. Sichtschuttschicht frei zuhalten.

8.5 Sämtliche Pflanzarbeiten sowie der naturschutzrechtliche Ausgleich müssen bis spätestens zum 15. April des Folgejahres auf das Jahr der Fertigstellung abgeschlossen sein.

8.6 Artenschutz

Folgende Vorkommen zur Vermiedung (V) sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Vorkommen und die Vorkommensarten sind im Anhang des Bebauungsplans festzusetzen. Die Ermittlung der Vorkommen ist durchzuführen gemäß § 44 Abs. 11 V. m. Abs. 5 BtNatSch erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkommen:

V1: Zur Vermiedung der Anlockung von Nachflattern und anderen Flieglingen durch Straßen und Objektbeleuchtung sind vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichteten Lichtkegel zu verwenden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltes Licht von über 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 3000 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorzuziehen. Des Weiteren ist eine nächtliche Objekt- und Wegbeleuchtung am Ostrand des Gewerbegebietes auf das notwendige Minimum zu beschränken, um Beeinträchtigungen von Licht meidenden Fledermausarten sowie von Brutvögeln zu mindern.

8.7 Ausgleichsmaßnahmen

Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs sich ergebende Ausgleichsbedarf beträgt 3.444 Wertpunkte. Er ist durch Abbuchung vom Ökotopter der Stadt Stein zu leisten.

Hierzu ist von dem für Ausgleichswecke der Stadt Stein zur Verfügung stehenden, vertraglich gesicherten, Ökotoptergebiet auf Fl. Nr. 335, Gemarkung Kammernstein, eine Abbuchung von mind. 3.444,0 Wertpunkte vorzunehmen. Von der vorgemerkten Ökotoptergebiet ist hierzu ein Flächenanteil von mind. 600 m² dem vorstehenden Eingriff zuzurechnen und als flächenbezogene Abbuchung dem Ökotoptergebiet des Landesamtes für Umwelt zu melden.

9.1 Regenerative Energieerzeugung

Die Dachflächen dürfen zur Installation von Anlagen für die Nutzung von Solarenergie genutzt werden. Es sind sowohl Solarthermie- als auch Photovoltaikanlagen zulässig. Bei Gebäuden mit Flachdach sind aufgeständerte Module zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Module wird auf max. 1,75 m begrenzt. Im Übrigen sind die Module im Vertikal der Dachneigung (parallel der Dachhaut) des Daches in die Dachhaut integriert oder auf der Dachhaut montiert herzustellen.

9.2 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind derart auszuführen, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Bereiche ausgeschlossen werden kann (z.B. durch Blendung des Straßenverkehrs durch reflektierendes Licht). Aufgeständerte Solar-Photovoltaikanlagen sind wegen der Blendgefahr zur B14 nur hinter einer gleichhohen Abschirmung / Attika zulässig.

10. Abwasser- und Ökologie, Versorgungsleitungen/Versorgungsanlagen

10.1 Aus ökologischen Gründen ist eine Trennung von Niederschlags- und Schmutzwasser vorzusehen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes zu beseitigen. Anfallendes Regenwasser der versiegelten Flächen ist zu lassen und oberhalb vorrangig im eingeschränkten Gewerbegebiet zu versickern.

10.2 Leit- und Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen. Die Versorgungsstrassen der unterschiedlichen Sparten sind nach Möglichkeit zu koordinieren.

10.3 Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen sind die Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW-Regelwerk G41 125 zu den festgesetzten, vorhandenen und neuen Baumstandorten einzuhalten.

11. Immissionschutz

11.1 Ein Nachtbetrieb (Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist aus Gründen des Immissionschutzes nicht zulässig.

12 Bestandteile des Bebauungsplans

12.1 Bestandteile des Bebauungsplans sind der Plan mit zeichnerischen Festsetzungen sowie der Satzung mit textlichen Festsetzungen, Lageplan, Verortung, Abbuchungsfäche Ausgleichsmaßnahmen, Hinweise und der Anlage 1 Vorschlagsliste Bepflanzung im Stand der Fassung vom 17.05.2024.

12.2 Bestandteile der Begründung sind:

- der Umweltbericht, erstellt durch das Ingenieurbüro Christofori & Partner, Heilsbrunn.
- die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen sowie benannte Konzepte kommen zusammen mit dem Baugruppen Nr. 41, 3., qualifizierte Änderung im Rathaus der Stadt Stein, Hauptstraße 56, 90547 Stein, eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Anlage 1 Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsbereich

Planzettel A - Großreihige Bäume:	Fagus sylvatica Rotbuche Quercus robur Stieleiche Tilia cordata Waldleibtrie Tilia platyphyllos Sommerleibtrie Quercus petraea Traubeneiche
Planzettel B - Mittelreihige Bäume:	Prunus avium Vogelkirsche Prunus mahaleb Steinweißel Prunus pyramidalis Wilderdorn Corylus avellana Gemeine Eselrösche Sorbus domestica Sorbus Malus sylvestris Höflichkeit Malus i. Apfel i. S.
Planzettel C - Sträucher:	Prunus spinosa Schlehe Rosa i.A. Rosen i. A. Salix i.A. Weiden i. A. Salix purpurea Purpurweide Sambucus racemosa Schwarzem Holunder * Viburnum lantana "Wolfling" Schneeball * Viburnum opulus "Gemeiner Schneeball" * Loncera virella Gemeine Heckenrose Ligustrum vulgare Liguster
Planzettel D für Fassadenbegrünung:	Lonicera caprifolium Jälendelweide Rosa i.S. Klammrosen i.S. Pharicocissus quinquefolia Wilder Wein Vitis vulpinea Edler Wein
Planzettel E - Heckenpflanzen:	Cornus sanguinea Roter Hartnagel Fagus sylvatica Rotbuche
Planzettel F - Dachbegrünung:	Gräser: Agrostis tenuis Rotes Straußgras Festuca ovina Schafschwingel Festuca rubra Rotschwingel
Planzettel G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:	Reibstacheln: Rubus fruticosus Brombeere Rubus sanguineus Brombeere

Planzettel D für Fassadenbegrünung: **Clematis vitalba** * Waldrebe *
Hedera helix Efeu
Humulus lupulus Hopfen
Hydrangea petiolaris Kletter Hortensie

Planzettel E - Heckenpflanzen: **Cornus sanguinea** Roter Hartnagel
Fagus sylvatica Rotbuche

Planzettel F - Dachbegrünung: **Sedum-Ansaatz:**
Sedum i.A. / i.S. Fetthenian i. A. / i.S.
Kärlar / Stauden:
Diarrhiza cartusianorum Karthausnelke
Haracrum pilosella Kleines Halskraut
Polemonia verna Frühlingsglocke

Planzettel G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich: geeignete Arten nach GAU-Strassenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendung "geeignet" oder "gut geeignet".

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgemerkten Pflanzen:
Bäume/Holzdämme und Stammhöhe: mind. 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
Strauchsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
Straucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 / 100 - 150 cm
Bodendeckende Gehölze: 3 - 8 Stück pro m², mit Topfbal, ab 11 cm, Höhe / Breite 20 - 30 cm

Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünung gem. Ziffer 8.2 der Satzung: (14 m Schema)

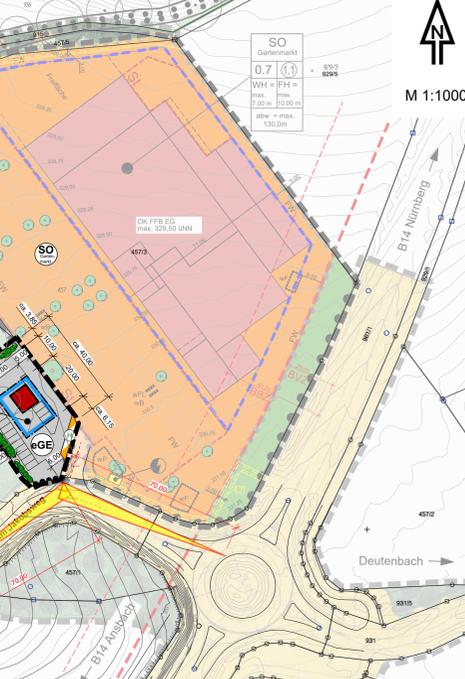


Lageplan mit Verortung Abbuchungsfäche für naturschutzrechtlichen Ausgleich gem. Ziff. 8.2 der textlichen Festsetzungen auf Fl. Nr. 335, Gem. Kammernstein (Maßstab 1:2000)



Festsetzungen durch Planzeichen:

- 1. Geltungsbereich / Abgrenzung**
- 1.1 [Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 41, einschl. 1. und 2. Änderung
- 1.2 [Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 41, 3. qualifizierte Änderung
- 2. Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 [Symbol] eingeschränktes Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 0,8 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8
- 3.2 (0,8) max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,8
- 3.3 GH_{max} = 5,00 m max. zulässige Gebäudehöhe bzw. Höhe der baulichen Anlage über festgesetzter Bezugsgröße: z. B. 5,00 Meter
- 3.4 I Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse: z. B. eins
- 4. Bauweise, Baugrenze**
- 4.1 [Symbol] Baugrenze
- 5. Verkehrsflächen**
- 5.1 [Symbol] Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, z. B. Bushaltestelle
- 5.2 [Symbol] Haltestelle für öffentlichen Personennverkehr
- 5.3 [Symbol] Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 6.1 [Symbol] zu pflanzende Hecke ohne Ortsbestimmung
- 6.2 [Symbol] Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7. Sonstige Planzeichen**
- 7.1 [Symbol] Bemalung in Meter



Koordinatensystem: Lagesystem: GK4 im DHDN90, EPSG 5678 / Bessel-Ellipsoid (1841) Gauß-Krüger

Textliche Hinweise zum Bebauungsplan

1. **Denkmalchutz:** Bau- und Boden Denkmäler sind im Planungsbereich aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archaischer Spuren im Planungsbereich kann aber für den gesamten Geländebereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (z. B. aufgedeckte Bodenverlehnungen, Holzerde, Mauern, Metall- oder Keramikgerätschaften etc.) sind unverzüglich der geltenden Meldepflicht unter dem Denkmalschutzgesetz im Landkreis Fuhl, Philostraße 2, 90513 Zornoth, Tel. 0911777-1506 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg a, 90403 Nürnberg, Tel. 0911235 85-0 zu melden.

2. **Altlasten:** Altlasten oder schädliche Bodenverlehnungen sind im Planungsbereich nicht bekannt. Grundsätzlich soll darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von Altlastenverdächtige oder schädliche Bodenverlehnungen und -verunreinigungen umgehend, und ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen im Landesamt für Umwelt sowie im Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

3. **Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen (Nr. 3.2):** Bei Gebäuden mit Flachdach ist die max. zulässige Gebäudehöhe bis zur Oberkante der Attika bzw. bei Gebäuden mit Flachdach ohne Attika bis zum höchsten Punkt der Dachabdeckung zu ermitteln.

4. **Zulässige Höhe von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Nr. 9):** Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis max. 10° Dachneigung wird die max. zulässige Höhe von 1,75 m breitet zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Bestuhlung des aufgeständerten Moduls gemeint.

5. **Hinweise zu den Festsetzungen der Grundregeln (Nr. 8.2 der Satzung):** Die Auswahl der zu verwendenden festgestellten Gebiete soll sich an die Vorschläge mit empfohlenen Pflanzqualitäten orientieren, solange dies nicht anders bestimmt ist.
Die Pflanz- und Bodenarbeiten betreuenden DIN-Normen sind einzuhalten, insbesondere DIN 1931, DIN 19181, DIN 19186, DIN 19197, DIN 19193 und DIN 19202. Soweit eine Einhaltung nicht möglich ist, sind entsprechende abgestimmte Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Für die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Material sind die in den Boden wird auf 12 BodSchV zu verweisen.
Möchten der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen angewandt wird, ist in mehreren Zyklen zu erheben und Aufwachen auf anderen Stellen vor allen anderen Baummaßnahmen, vor Verortung oder Verortung zu schützen bzw. einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Bei Veränderungen durch Befahren mit Baggermaschinen sind dem Grundbesitzer die Kosten für die Maßnahmen zur Bodenverlehnung durch Fahrgänge mit und Lagerung des belasten Oberbodens vor Beginn der Baumaßnahmen, sowie § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ sind zu beachten.
Zum Schutz vor Vögeln sind an Glasfassaden sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie die Verwendung von sog. Vogelstichzangen möglich.
Nachbauzeiten (zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr) sind zu unterlassen.
Kärlar / Stauden
Diarrhiza cartusianorum Karthausnelke
Haracrum pilosella Kleines Halskraut
Polemonia verna Frühlingsglocke

6. **Hinweise zum Immissionschutz:** Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens ist für die konkrete Baumaßnahme und die zugehörigen schädlichen Anlagen der Heilweise über die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für Planungsbereich sowie die umgebenden bestehenden bzw. bauplanungsrechtlich gesicherten Siedlungsstrukturen zu prüfen.
Gemäß Art. 81a Abs. 2 BayRO sind die technischen Baubestimmungen, insbesondere Teil A.5.2 zu beachten. Als technische Regel ist die DIN 4109-1:2018-01 sowie weitere Maßgaben nach Anlage A.5.21 zu beachten.
Gemäß Anlage A.5.21 Ziffer 3 der geltenden Techn. Baubestimmungen ist bei baulichen Anlagen mit Außenbauten, an die Anforderungen entsprechend DIN 4109-1:2018-01 Tabelle 7, Spalten 3 und 4 gestellt werden, und sollen das bewertete Schallemissionsniveau (LWA) für ein n=50 abgetragen werden, die Einhaltung des geforderten Schalldruckpegels durch Vorlage von Messergebnissen nachzuweisen ist.
Die Einhaltung des geforderten Schalldruckpegels bei Außenbauten ist durch Vorlage von Messergebnissen nachzuweisen, wenn Anforderungen entsprechend Tabelle 7, Spalten 3 und 4 gestellt werden. Soweit das bewertete Schalldruckpegel LWA n=50 abgetragen muss, ist die Einhaltung des geforderten Schalldruckpegels durch Vorlage von Messergebnissen nachzuweisen ist.

7. **Hinweise zum Immissionschutz:** Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens ist für die konkrete Baumaßnahme und die zugehörigen schädlichen Anlagen der Heilweise über die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für Planungsbereich sowie die umgebenden bestehenden bzw. bauplanungsrechtlich gesicherten Siedlungsstrukturen zu prüfen.
Gemäß Art. 81a Abs. 2 BayRO sind die technischen Baubestimmungen, insbesondere Teil A.5.2 zu beachten. Als technische Regel ist die DIN 4109-1:2018-01 sowie weitere Maßgaben nach Anlage A.5.21 zu beachten.
Gemäß Anlage A.5.21 Ziffer 3 der geltenden Techn. Baubestimmungen ist bei baulichen Anlagen mit Außenbauten, an die Anforderungen entsprechend DIN 4109-1:2018-01 Tabelle 7, Spalten 3 und 4 gestellt werden, und sollen das bewertete Schalldruckniveau (LWA) für ein n=50 abgetragen werden, die Einhaltung des geforderten Schalldruckpegels durch Vorlage von Messergebnissen nachzuweisen ist.

8. **Abtastung von Ver- und Entsorgung**
Die zweiten Grundstücksregister sind im Rahmen der Entlassungssplangung bei Grundstücken über 800 m² Grundstücksfläche dazu verpflichtet, einen Überbauungsplan gem. DIN 1986-101 (2016-12) zu führen, so dass ein ausreichender Schutz vor planmäßig angrenzender Überbauung im Freibereich.

9. **Veränderung von Niederschlagswasser**
Es wird auf hingewiesen, dass auch für das Versickern von Niederschlagswasser ggf. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann (NWF-Verf. i. V. m. TRENGV). Bei der erforderlichen Veränderung von gemäßigtem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Regenwasser- und Laufwassergeräten zu beachten, insbesondere ist auch die Stormwasser- und Niederschlagswasser-Regelverordnung - NWF-Verf. i. V. m. die Technischen Regeln zum schadenfreien Einleiten von gemäßigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGV) zu beachten.

11. **Erfahrungspflicht für die Ableitung von Oberflächenwasser**
Für die Ableitung des Oberflächenwassers ist ein genehmigtes Wasserzweckverfahren bei den zuständigen Behörden durchzuführen.

12. **Ermittlung der Rückhaltekapazität für Oberflächenwasser**
Die Ermittlung und Berechnung der Rückhaltekapazität ist unter Berücksichtigung der Maßgaben die DWA Regelwerk Arbeitssicht (DWA 117 "Berechnung von Regenrückhaltekapazität") zu erfolgen. Die maßgebenden Niederschlagsraten sind gem. KOSTRA (DWA 2018, Rasterfeld Spalte 44, Zeile 7) zu ermitteln. Die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser gem. DWA Merkblatt DWA-M 153 sind bei der Planung zu beachten.

13. **Bäume und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen**
Bei Bauplanungen im Nabebereich von gepflanzten oder bestehenden unterirdischen Ver- oder Entsorgungsleitungen z.B. bei der Anpflanzung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich bestehender Bäume ist der Regelabstand von 2,50 m ab Rückschneide-Mitte der Leitung gem. DVGW Regelwerk Arbeitssicht R 125 "Bauregeln im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zwischen gepflanzten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzuziehen und einzuhalten. Vorhandene Leitungen sind sorgfältig mit dem DWA Merkblatt DWA-M 102 und dem DVGW Regelwerk Nr. 598: Die dort benannten Maßgaben zur fachgerechten Planung und Umsetzung von Leitungsvorgaben sowie Bauplanungen sind zu beachten. Im Bereich öffentlicher Straßen sind weiterhin die Maßgaben der DIN 1968 "Umleitung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung", Fassung 2018/07 zu beachten.

8. **Nutzungsschablone:**
Art der Nutzung: z. B. eingeschränktes Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO
max. zul. Grundflächenzahl (GRZ): z. B. 0,8
max. zul. Geschossflächenzahl (GFZ): z. B. 0,8
max. zul. Gebäudehöhe über festgesetzter Bezugsgröße: z. B. 5,00 m
Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse: z. B. eins

9. **Hinweise durch Planzeichen:**
9.1 [Symbol] Flurgrenzen
9.2 [Symbol] Höhenlinie (mit Angabe in Meter über Normalnull)
9.3 [Symbol] best. Bebauung
9.4 [Symbol] best. Böschung
9.5 [Symbol] Sichtdreiecke 70/3 gem. RAST 06
9.6 [Symbol] Flurnummer (aus digitaler Flurkarte)
9.7 [Symbol] Bebauungsvorschlag



Bestandteile der 3., qualifizierten Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 mit integriertem Grünordnungsplan östlich von Oberweihersbuch „KFZ-Prüfstelle“

Bestandteile der 3., qualifizierten Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 mit integriertem Grünordnungsplan östlich von Oberweihersbuch „KFZ-Prüfstelle“, in der Fassung vom 2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigtes Dokument

- das Planblatt mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Baurecht
- die Satzung

Verfahrensvermerk

1. Der Stadtrat der Stadt Stein hat in seiner Sitzung vom 28.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 3., qualifizierten Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 mit integriertem Grünordnungsplan östlich von Oberweihersbuch „KFZ-Prüfstelle“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 3., qualifizierten Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 mit integriertem Grünordnungsplan östlich von Oberweihersbuch „KFZ-Prüfstelle“, in der Fassung vom 2022 hat in dem Zeitraum vom 2022 bis 2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 3., qualifizierten Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 mit integriertem Grünordnungsplan östlich von Oberweihersbuch „KFZ-Prüfstelle“, in der Fassung vom 2022 hat im Zeitraum vom 2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 3., qualifizierten Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 mit integriertem Grünordnungsplan östlich von Oberweihersbuch „KFZ-Prüfstelle“, in der Fassung vom 2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2024 bis 2024 beteiligt.

5. Der Entwurf der 3., qualifizierten Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 mit integriertem Grünordnungsplan östlich von Oberweihersbuch „KFZ-Prüfstelle“, mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Stein zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

6. Die Stadt Stein hat mit Beschluss des Stadtrates vom 2024 die 3., qualifizierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 mit integriertem Grünordnungsplan östlich von Oberweihersbuch „KFZ-Prüfstelle“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 2024 als Sitzung beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 2022 durch ortsübliche Veröffentlichung amtlich bekannt gemacht.

Verfasser:
Bebauungsplan: INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER
Vermessung · Planung · Bauleitung
Stein, den 2024

In Zusammenarbeit mit dem STADTBÄURAMT STEIN

Planstabelle:
Bebauungs-/Grünordnungsplan M 1: 1.000
Flächenzonenplan - Auszug M 1: 5.000
Luftbild M 1: 25.000
Luftbild M 1: 5.000

Textteile:
Festsetzungen, Hinweise
Verfahrensvermerke, Begründung,
Umweltbericht, Fachgutachten

gezeichnet am: 19.10.2024, zuletzt geändert am: 06.03.2023, 30.05.2024, 16.03.2024, 17.05.2024

Stein, den 2024 Kurt Kömmer, Erster Bürgermeister

Dipl. Ing. Jörg Bierwagen, Architekt und Stadtplaner