

I. PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage

- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), mVv 01.01.2024
- der BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3186) zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), mVv 07.07.2023
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 372) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- der Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

II. ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsschablone

A	B	A) Art der baulichen Nutzung
C	D	B) Zahl der Vollgeschosse
E	F	C) Grundflächenzahl GRZ
		D) Geschossflächenzahl GFZ
		E) Dachform
		F) Bauweise

2. Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (nach § 9 Abs. 7 BauGB)

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (S 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Anzahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Anordnung der Vollgeschosse
II	0,4	0,8	II: KG-EG/ EG-DG/ EG-EG

5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O Offene Bauweise
 - - - - - Baugrenze (Art. 6 BayBO ist zu beachten)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentlicher Gehweg mit Angabe der Breite
- Öffentliche Stellplätze mit Angabe der Breite
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Breite
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Strauch- und Heckenpflanzung (ohne Standortbindung)
- Baumpflanzung (ohne Standortbindung)

9. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

HsNr. 25 Bestehende Hausnummer der Bauparzelle

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,87 ha.

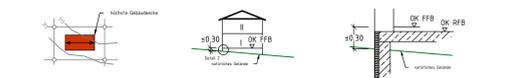
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Steigäcker" wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

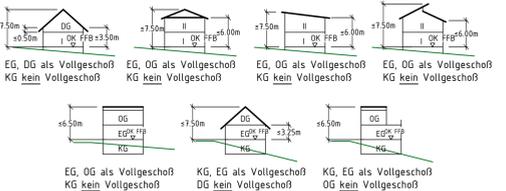
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt: Grundsätzlich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Diese bestehen aus: Erdgeschoss und Obergeschoss oder Erdgeschoss und Dachgeschoss oder Kellergeschoss und Erdgeschoss. Zulässig sind hierbei alle Dachformen und -neigungen.

4. Höhenfestsetzung



Die max. zulässigen Traufpunkte werden in den nachfolgenden Systemschnitten festgelegt. (Traufpunkt bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der jeweiligen Dacheindeckung, bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFb).)



Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Geltungsbereich auf 7,50m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt. Bei Dachneigungen geringer als 5° (Flachdächer), wird die maximale Gebäudehöhe (OK Attika) auf 6,50m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

5. Bauweise

Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen. Es werden alle Bauformen als zulässig festgesetzt.

6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2; 4 und 11 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BayBO sind allgemein nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze, Carports und Garagen gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

8. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- Dacheindeckung**
Als zulässige Farben erden Rot-, Braun-, Schwarz- und Grautöne für Dacheindeckung festgesetzt. Bei Flachdächern (FD), Putzdächern (PD) und versetzte Putzdächer (VPD) wird zur Schonung und nach-haltigen Nutzung von Niederschlagswasser eine begrünte Ausführung empfohlen. Die Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich empfohlen und ist auf den Dachflächen zulässig. Die Aufbauhöhe ist parallel zur Dachfläche anzuordnen und darf 15 cm nicht überschreiten. Ständerbauweise ist nur auf Flachdächern gestattet. Dabei darf die Aufbauhöhe max. 60 cm über Dachhaut betragen. Bei einer mind. 1,00 m hinter die Attika zurückversetzten Aufstellung mittels Ständerbauweise ist eine Aufbauhöhe von max. 1,10 m über OK Flachdachaufbau zulässig.
- Fassaden**
Putz-, Klinker-, Holz- und Sichtbetonmaterialien sind zur Fassadengestaltung zulässig. Fassadengrünungen sind zulässig.
- Garagen**
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze bzw. Garagen/ Carports auf dem Baugrundstück zu errichten. Der in § 2 (1) GaStellV geforderte vorgelagerte Stauraum wird auf 5,00m festgesetzt. Bei einer durchschnittlichen Steigung von > 1:1 darf bei Carports und bei Garagen unter Verwendung eines fernbedienbaren elektrisch betriebenen Garagentores der vorgelagerte Stauraum auf 1,00m reduziert werden. Stellplätze, Carports und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Bedingt durch die Hanglage wird für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) eine maximale grenzseitige Höhe der Garage von 3,00m über OK FFb Ga. als zulässig festgesetzt. Notwendige (grenzseitige) Stütz- und Sicherungsbauwerke inklusive ihrer Absturzsicherungen lösen in Kombination mit der Einhaltung der festgesetzten maximalen grenzseitigen Höhe entgegen Art. 6 BayBO keine Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück aus.
- Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)**
Mülltonnen und andere bewegliche Abfallbehälter müssen vom Straßenraum nicht einsehbar aufbewahrt werden. Ausreichender Sichtschutz durch Bepflanzung ist zulässig.
- Abwasserbeseitigung (Versickerung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Bei der Befestigung von Stellplätzen und Wegen ist wasseroffenen Belägen (z. B. Rasenfugenpflaster oder Drainpflaster) der Vorzug zu geben. Bei der Anlage von geschlossenen Befestigungen ist der Niederschlag auf den Grundstücken weitmöglichst zu versickern. Empfohlen wird hierbei die unterirdische Installation einer Zisterne, um anfallendes Niederschlagswasser nachhaltig auf dem eigenen Grundstück zu nutzen.
- Einfriedungen**
Einfriedungen sind dem Geländeverlauf anzupassen. Sie dürfen die Sichtverhältnisse an Einmündungen und Einfahrten im Sinne der Straßenverkehrsordnung nicht beeinträchtigen und sind straßenseitig bis 1,0 m Höhe zulässig. An den straßenabgewandten Grenzen sind Einfriedungen bis 2,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

9. Textliche Festsetzung der Grünordnung

- Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Schotter- und Steinflächen als Mittel der Gartengestaltung sind nicht zulässig. Bei der Gehölzauswahl ist einheimischen Arten entsprechend der Gehölzliste (94) der Vorzug zu geben.
- Zur besseren Durchgrünung des Baugebietes sind auf jedem Baugrundstück zwei einheimische Laubbäume II. Ordnung oder 2 Obstbaum-Hochstämmen zu Pflanzen. Gehölze die zum Ausgleich oder zur Eingrünung dienen werden nicht angerechnet.
- Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern.
- Gehölzliste:

Bäume	Qualität: H, 3xv, STU 14-16cm
-Hochstämmen	Feldahorn
acer campestre	Hainbuche
carpinus betulus	Vogelkirsche
prunus avium	Traubeneiche
quercus petraea	Elsbeere
serbus torminalis	Wintertinde
filia cordata	

-Obstbäume

- Qualität: H, 2xv, STU 8-10cm, Kronensatz ab 160cm
- Apfel
- Birne
- Kirsche
- Mispel
- Speierling
- Walnuss
- Zwetschge

Freiwachsende Hecke

- | -Heister | Qualität: I,Hei, Ixv, 100-125cm | Pflanzverband: 1,0 x 1,3m, Heisteranteil 5% |
|----------|---------------------------------|---|
| Ac | acer campestre | Feldahorn |
| Cb | carpinus betulus | Hainbuche |
| Ms | malus sylvestris | Holzappel |
| Pa | prunus avium | Vogelkirsche |
| Ph | Populus tremula | Zitterpappel |
| Pp | pyrus pyraeaster | Wildbirne |
| Op | quercus petraea | Traubeneiche |

-Sträucher

- | Ca | Qualität: I,Str., Ixv, 60-100cm | Haselnuss |
|-----|---------------------------------|---------------------------|
| Ca | corylus avellana | Haselnuss |
| Cl | crataegus laevigata | zweifloriger Weißdorn |
| Cm | crataegus monogyna | eingriffiger Weißdorn |
| Cna | cornus mas | Kornelkirsche |
| Cs | cornus sanguinea | roter Hartriegel |
| Ee | eunymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Lv | ligustrum vulgare | Rainweide, Liguster |
| Lx | lonicera xylosteum | gewöhnliche Heckenkirsche |
| Ps | prunus spinosa | Schlehe |
| Ra | rosa arvensis | Kriechrose |
| Rc | rosa canina | Hundsrose |
| Rr | rosa rubiginosa | Weinrose |
| Rca | rhamnus catharticus | gewöhnlicher Kreuzdorn |
| Sn | sambucus nigra | schwarzer Hollunder |
| VI | viburnum laniflora | wolliger Schneeball |

10. Lärmschutz

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schalleistungspegel LWA < 40 dB(A)), welche einen möglichst geringen Anteil an tiefrequenten Geräuschteilen emittiert (Schwingungsfreie Aufstellung). Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudesseite mit einem Abstand von 7,00 m aufgestellt wird.

IV. HINWEISE

1. Bodenfunde

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist auch Eigentümer und deren Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o.g. Maßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend eine Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

2. Regenwassernutzung

Speicherbecken für die Regenwassernutzung, z. B. Gießen oder Beregnung von Grünanlagen, werden empfohlen. Bei begrünten Flachdächern wird ein wasserspeichernder Systemaufbau empfohlen.

3. Landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Lärm, Staub und Geruchsbelastungen zu rechnen.

4. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Die gemeindliche Entwässerungssatzung ist zu beachten.

5. Schutzgut Boden

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Verwertungsunterschiede sind zu berücksichtigen. Der oberste Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzulagern, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

6. Gebäudeentwässerung

Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Driften, insbesondere der Unterlieger führt.

7. Altlasten

Sollten bei den durchzuführenden Aushub-, Erd- und Grabungsarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Boden oder auffällige Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt Haßberge, SG III/5-Staatliches Abfallrecht, unverzüglich zu benachrichtigen.

V. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Steigäcker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren soll im Regelverfahren durchgeführt werden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde vom bis zum durchgeführt. Die Unterlagen wurden ebenfalls in diesem Zeitraum auf der Homepage der Stadt Eitmann zu jedermanns Einsicht bereitgestellt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis zum durchgeführt.
- Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Eitmann hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Steigäcker" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Stadt), den

Bürgermeister

(Stadt), den

Bürgermeister

(Landratsamt), den

Untersigner

Nr.	Änderungen	geändert	Name	geprüft	Name
Vorhaben:	1. Änderung Bebauungsplan "Steigäcker" mit integrierter Grünordnung	Projekt Nr.	02/2021/103	VORENTWURF	
Landkreis:	Haßberge	Plan Nr.	Anlage Nr.		
Maßstab: 1:1000	Textliche und zeichnerische Festsetzungen	entw.	Nov. 2024	Friedrich	
		gez.	Febr. 2025	Friedrich	
		gepr.	Febr. 2025	Ruck	
		Vorhabenträger: Stadt Eitmann Marktplatz 3 a 97483 Eitmann			
Datum	Unterschrift	Datum	05. Februar 2025	Unterschrift	

\P\Bau\BauGB\2023\BauNVO\2023\BauNVO_02_Vorentwurf\VC_1_Aenderung\BPlan_Steigacker.dwg
 Layer: 2025-02-25_16_11_2025_1451