

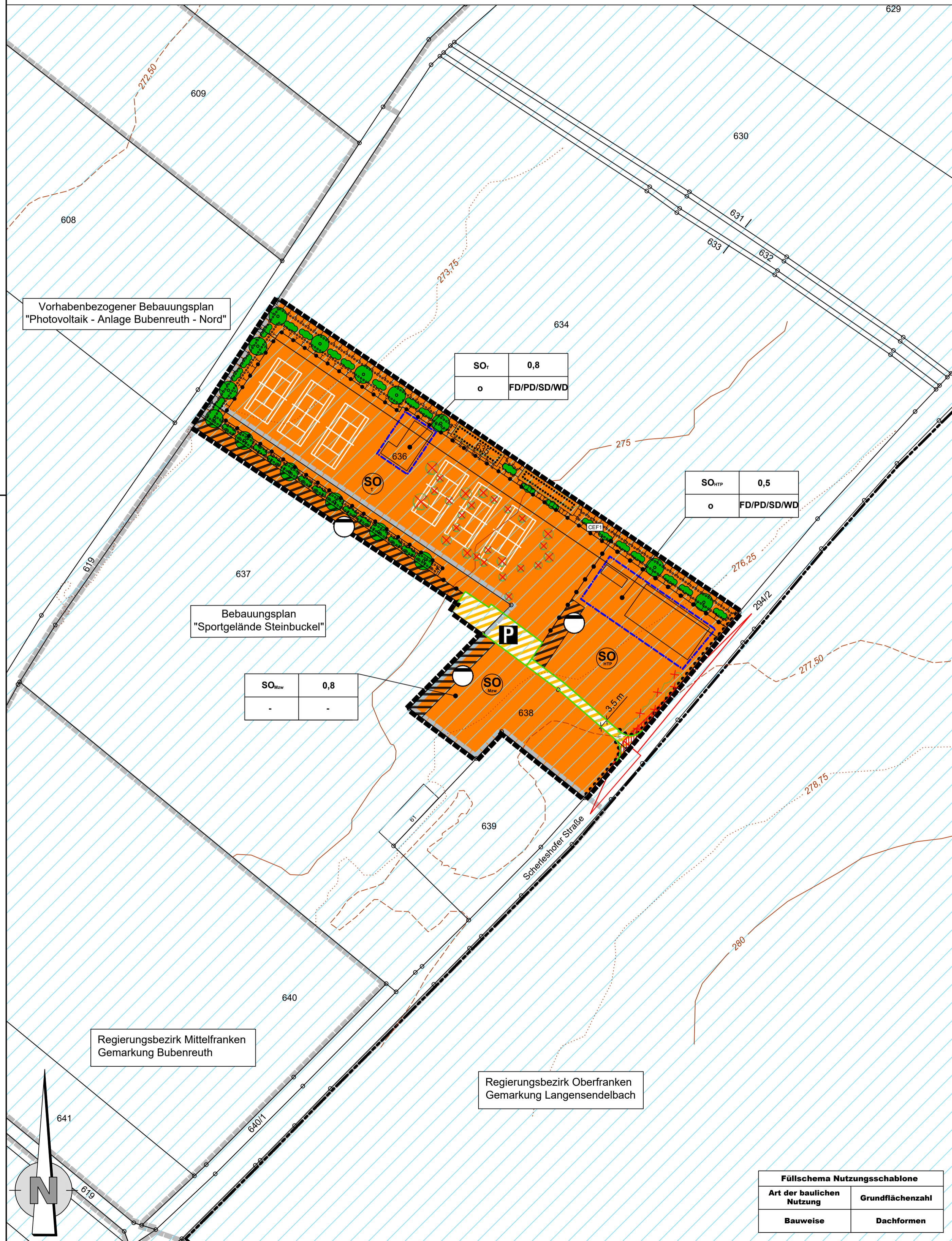


Gemeinde Bubenreuth

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 5/29

"Sportgelände Steinbuckel II"

Maßstab M 1 : 1.000



I. PRÄAMBEL

- Der Gemeinderat von Bubenreuth beschließt den von der Ingenieurlösungsellschaft Höhnen & Partner (H & P) ausgearbeiteten Bau- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) Nr. 5/29 "Sportgelände Steinbuckel II" in der Fassung vom 15.12.2020 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 Bauzuvorsverordnung (BauZVO) 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 Gesetz 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), Hundetrainingplatz (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

4. Verkehrsflächen

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

Verkehrsfläche mit der besonderen (bes.) Zweckbestimmung (Zwb.) "Private Binnerschließung, private Stellplätze SO", § 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 "Niederschlagswasser-Verdichtung", § 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, Anfahrtschneidung V = 30 km/h und 50 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Festgesetzt wird ein "Sonstiges Sondergebiet" ("SO") gemäß (gem.) § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Tennisanlage" ("SO"), "Hundetrainingplatz" ("SOHTP") und "Mehrzweckspiel-sportflächen" ("SOmz"). Zulässig sind alle mit dem Betrieb dieser Flächen in Verbindung stehenden baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen.
- Maß der baulichen Nutzung**
Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird für das "SO" und das "SOmz" jeweils mit 0,8 festgesetzt, für das "SOHTP" hingegen nur mit 0,5.
- Hauptgebäude im "SO" und im "SOHTP"** dürfen jeweils nur über ein (I) Vollgeschoss (VG) verfügen. Die max. zulässige Hauptgebäudehöhe im "SO" wird mit 5,0 m festgesetzt, im "SOHTP" mit 8,0 m (unterer (unl.) Höhenbezugspunkt (HBP)). Jeweils Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss (EG), oberer (obr.) HBP. Jeweils OK First/Attika.
- Die max. zulässige OK RFB EG im "SO" darf max. 0,50 m über der Höhe der ersten Oberkante (FOK) der Verkehrsfläche mit der bes. Zw. "Private Binnerschließung, private Stellplätze SO" liegen. Es gilt folgender unter: HBP: Höhe des höchstens Punktes der FOK an der SBL gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand
- Die max. zulässige OK RFB EG im "SOHTP" darf max. 0,50 m über der FOK der Verkehrsfläche mit der bes. Zw. "Private Grundstückszufahrt" liegen. Es gilt folgender unter: HBP: Höhe der FOK an der SBL senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- Festgesetzt ist die offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist ausschließlich die Errichtung freistehender Einzelhäuser (E) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
- Die Errichtung von Stellplätzen für die mit "SOHTP" und "SOmz" gekennzeichneten Bereiche ist innerhalb der jeweiligen Bereiche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese

- Verkehrsflächen**
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen werden Verkehrsflächen mit der bes. Zw. "Private Grundstückszufahrt" bzw. mit der bes. Zw. "Private Binnerschließung, private Stellplätze SO" festgesetzt.
- In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind private Grundstücks-, Stellplatz-/in-/aus-fahrten und/oder der fußläufigen Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienende Zaun-/Gartentüren unzulässig.
- Die teilweise auf Privatgrund liegenden Sichtfelder im Einmündungsbereich der Verkehrsfläche mit der bes. Zw. "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 sich abhebenden Elementen nur bis zu einer Höhe von jeweils max. 0,80 m über der FOK der Scherleshofer Straße am Schwarzeckenrand bzw. über der FOK der Verkehrsfläche des Zw. an der SBL zulässig. Bepflanzungen (Büsche, Stauden, Hecken u. a.) dürfen eine Höhe von jeweils max. 0,80 m über der FOK der Scherleshofer Straße am Schwarzeckenrand bzw. über der FOK der Verkehrsfläche des Zw. an der SBL nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mind. 1,80 m über der FOK der Scherleshofer Straße am Schwarzeckenrand bzw. über der FOK der Verkehrsfläche des Zw. an der SBL liegt.
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
Neu zu errichtende Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Verlegeweise auszuführen.
- Flächen für die Abwasserbeseitigung**
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen werden Flächen für die Verdichtung von Niederschlagswasser mittels geeigneter Mulden-Rigotensysteme festgesetzt.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
1.7.1 Pro angefangenem 600 m² Sondergebietsfläche ist mindestens (mind.) ein standortgerechter, stadtklima-resistenter Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthitze zu pflanzen (Mindestpflanz-qualität (MPQ): Hochstamm (H), dreimal verpflanzt (3x), mit Drain-, [m] oder [m] oder [m] je nach Art, Stammumfang (SU) 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 Gmk. Bubenreuth).
1.7.3 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzten, in der Planzeichnung (mit der schwarzen "L- Linie") zeichnerisch umgrenzten Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern (Fl.-Nm.) 635 bis 637 (alle Gemarkung (Gmk.) Bubenreuth, Fläche ca. 0,22 ha, interne Kompensationsflächen) übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des BBPs/GOPs zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund von Bau- und Grünordnungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Hierfür gelten folgende Vorgaben:
a) Anpflanzung mind. zweireihiger Feldgehölzhecken in folgender Zusammensetzung: Schlehe (45 %), Weißdorn (15 %), Haselnuss (10 %), Holunder (10 %), Hundrosen (10 %), Roter Hartiehl (10 %), 40 % der Gesamtpflanzenzahl sind als Heister (MPQ: Hei., 3xv., mB oder i. Cont. je nach Art, Höhe 125 - 150 cm) und als Solitärsträucher (MPQ: Sol., 3xv., mB., mB. oder i. Cont. je nach Art, Höhe 125 - 150 cm), 60 % als verpfanzte Sträucher (MPQ: vStr., i. Cont., 3 Liter, Höhe 60 - 100 cm) auszuführen. Zu verwenden sind autochthone Gehölze (Waldgehölze S.1 "Süddeutsches Hügel-/Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken, auf-07-00 EAB). Der Pflanzbestand innerhalb der Gehölzgruppe hat 1,20 m x 1,20 m (versetzt auf Lucke) zu betragen. Die Anpflanzung der in Abschnitt III. Ziffer 1.7.1 festgesetzten Bäume ist zulässig.
b) Für die nicht mit Gehölzen beplanten Teilflächen gilt: Entwicklung einer mit 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 Wildpflanzen-saatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes, 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-Standart "WWW-Regiosaat" o. ä.)
1.7.4 Je Sondergebietsfläche sind im Bereich von Dächern und/oder Fassaden hier neu entstehender Hauptgebäude jeweils mind. zwei für die Beseidung durch Fledermause geeignete Strukturen (z. B. je ein Flach- und ein Rundkasten bzw. ein Fledermausrot o. ä.) anzubringen.
1.7.5 In den in der Planzeichnung mit "CEF 1" gekennzeichneten Bereichen sind im Sinne vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Beseidung durch die Zaunreidchse geeignete Strukturen (Stein-/Asthaufen) wie folgt anzulegen:
- Grundfläche jeweils ca. 8,0 m²
- Boden lösen, Tiefe ca. 80 - 100 cm und gelösten Boden nördlich des Steinhaufens einbauen/ablagern
- Grubenboden mit Sand-/Kiesgemisch im Verhältnis 60/40 aus Flusssand (oder örtlich natürlich anstehendem Sand) und gewaschenem Rollika 16/32 in einer Stärke von 15,0 cm abdecken (bei natürlich anstehendem sandigen Untergrund kann hierauf verzichtet werden)
- Auffüllen der Grube mit Natursteinen (z. B. Muschelkalk/Schauerkalkbank o. ä.), Steinkantenlänge 100 - 300 mm, bis ca. 1,0 m über GOK; Steinhaufen in unregelmäßiger Umrissform, organisch geschwungen mit aufräusenden Rändern herstellen
- Herstellen eines umlaufenden Randbereiches aus Flusssand (oder natürlich anstehendem Sand), Breite mind. ca. 40 cm, Tiefe mind. ca. 20 cm
- Errichtung eines Hauferkes (Höhe mind. 1,50 m, Grundfläche mind. 4,0 m²) aus Astschrot/ Schnittgut (Durchmesser bis 10 cm) und/oder aus Wurzelstöcken (Durchmesser 30 - 50 cm)
- Sonstige Festsetzungen**
Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder von Photovoltaikmodulen, ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB festgesetzt.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
2.1 **Abstandsflächen**
Es gilt Art. 6 BayBO.
2.2 **Dachgestaltung**
2.2.1 Zulässig sind das Flach- (FD), das Putz- (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 Dachendeckungen 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 Dachendeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech (auch aus Titanzink oder verzinktem Metall) sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien. Ansonsten sind Dachendeckungen aus beschichtetem Metall unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
a) Werkmäßig 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, entspiegelte Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden. Ebenso zulässig ist das Anbringen haustechnischer Anlagen.
2.3 **Einfriedigungen**
Grenzständige Einfriedigungen 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: Ukn) aufweisen, sofern es sich nicht um Ballunzäune 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 Zäun) nicht überschreiten, sofern es sich nicht um Ballunzäune handelt. Ballunzäune dürfen eine Gesamthöhe von 4,0 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK an der SBL, ob. HBP: OK Zäun) nicht überschreiten. Tore und Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen. Zäune entlang gemeinsamer Grenzen mit benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind um 0,50 m versetzt innerhalb des Baugrundstücks zu errichten.
2.4 **Fassadengestaltung**
2.4.1 Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalarange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalkelch, Nr. 4100 Telemagenta, Nr. 5005 Signalarau, Nr. 6032 Signalmilch) sowie die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben ist unzulässig.

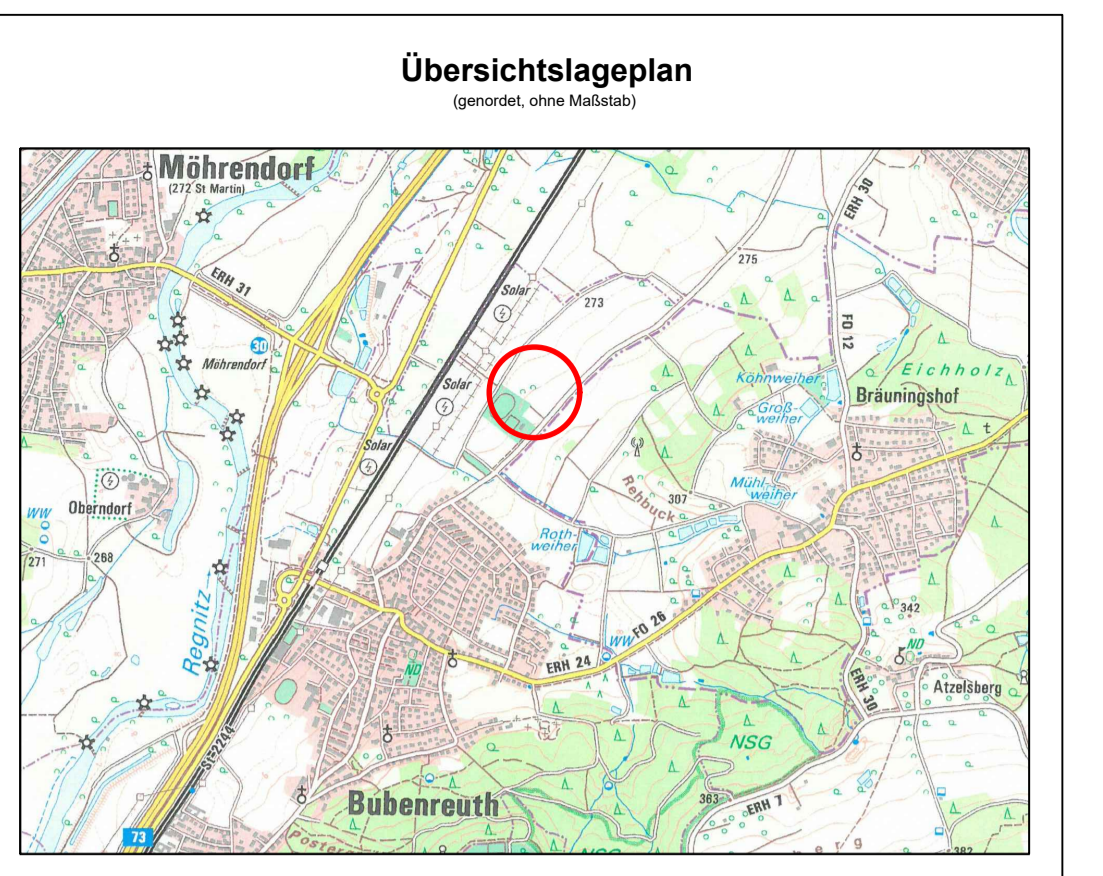
- Die Vorgaben der textl. Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 2.2.5 gelten hier analog.
- "Vogelschlag"** im Bereich von Glasfassaden ist wahrweise durch die nachfolgend genannten Maßnahmen zu vermeiden/minimieren:
a) Spiegelfrei und/oder verspiegelte Fassadenmaterialien sind unzulässig. Von Glasfassaden ausgehende Blendeffekte sind zulässig.
b) Verwendung spezieller Produkte/Lösungen (z. B. auf/in die Scheibe aufzubringende Integrierte, UV-Licht absorbierende/reflektierende Aufprüpungen/Beschichtungen, selbstklebende Folien bzw. Applikationen mit Vogelschutznetzen/Bürstchen 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 matterer, halbttransparenter oder farbig (ab-)getönter Scheiben, von Außenlalousen und/oder strukturierter Fassadenverkleidungen
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 die mit "SO" gekennzeichneten Bereiche ist nur innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche für der bes. Zw. "Private Binnerschließung, private Stellplätze SO" zulässig, aber über der FOK der Verkehrsfläche des Zw. an der SBL liegt.
2.7 **Nicht überbaute Flächen**
Ausschließlich die ständig genutzten Fahrgassen im Bereich der Stellplätze, der Grundstückszufahrten, von Anlieferungs- und Entsorgungsstellen sind in unterirdischer Verlegeweise auszuführen. Neu zu errichtende Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Verlegeweise auszuführen.
2.7.1 Ausschließlich die ständig genutzten Fahrgassen im Bereich der Stellplätze, der Grundstückszufahrten, von Anlieferungs- und Entsorgungsstellen sind in unterirdischer Verlegeweise auszuführen. Neu zu errichtende Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Verlegeweise auszuführen.
2.7.2 Unzulässig ist die Ausführung von Stein-/Schottergärten/-flächen, d. h. die flächige Ausführung/Andeckung von Sanden, Splitten, Kies, Schottern und/oder sonstiger natürlicher Mineralien im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen (Ausnahmen: Sandspielflächen, Tennisplätze, Fallschutzböden 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 vordere(n) Grundstücksgrünze(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. Zw. 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 Lichtpunkt-höhe, 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 Light Ratio ULR = 0%).
3. **Grünordnerische Festsetzungen**
Die Verwendung von Koniferen zur privaten Grundstücksengrünung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, stadtklima-verträgliche Laubgehölzer mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthitze. Weiterhin zu verwenden sind Gehölzarten, denen auch als Bio-, Bienenweide/Bienenfreund-gehölze Bedeutung/Funktion zukommt.
IV. **TEXTLICHE HINWEISE**
1. **Allgemeines**
Die Ausführungen der Planbegrenzung (Teil A) in Kapitel (Kap.) 10.2 ("Boden-, Baudenkmal, Ensemble, landschaftsprägende Denkmäler"), in Kap. 10.3 ("Geologie/Baugrund"), in Kap. 10.4 ("Altlasten"), in Kap. 10.5 ("Geotheorie"), in Kap. 10.6 ("Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Gegenmaßnahmen") 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. 11.10 ("Klimaschutz"), in Kap. 12.5 ("Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern"), in Kap. 12.9 ("Feuerwehrrufzahlen und Feuerwehraufstellflächen"), in Kap. 13 ("Artenrechtliche Belange"), in Kap. 14 ("Belange des Bodenschutzes") sowie in Kap. 15 ("Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen").
2. **Maß der baulichen Nutzung**
Die Einhaltung der in Abschnitt III. Ziffern 1.2.2 bis 1.2.4 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaußmaß sowie durch darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Ugeländes, 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 Randeingrenzungen mit Betonstützen o. a. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern zukünftig Betonrückstützen grenzübergreifend in den Verkehrsflächen der Verkehrsflächen bes. Zw. entlang der SBL auf Privatgrund liegen sollten, sind diese durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden. Ebenso zu dulden sind in Folge der Verkehrsflächen bes. Zw. 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**
Die diesbezüglich relevanten Informationen in der Planbegrenzung (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 (Gmk. Baierdorf) 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 aufbereitete Fläche aus dem gemeindlichen Ökotopt. 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 Geltungsbereichs des BBPs/GOPs zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bau- und Grünordnungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Der Darstellung in Anlage 6 zur Planbegrenzung 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 lagernmäßig noch der Anzahl nach fixiert und ergeben sich gem. den textlichen Festsetzungen in Abschnitt III. Ziffern 1.7.1 und 1.7.3.
5. **Artenrechtliche Belange**
Die in der Planbegrenzung (Teil A) in Kap. 13.5 ("Artenrechtliche 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 1.7.1, 1.7.5 und 2.9) sanktioniert und sichergestellt ist. Deren Vollzug ist dann 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, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen**
Die in der Planurkunde, in der Planbegrenzung, 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, Vorsitzender des Bürgermeisters) nach Voranmeldung während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten von jedermann 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/je zur Einsicht frei zur Verfügung.

V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- 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 (Anfahrtschneidung V = 30 km/h und 50 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- Höhenschichtlinien
- Regierungsbezirksgrenze/Gemarkungsgrenze
- Bemassung

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Geltungsbereiche der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne "Sportgelände Steinbuckel" und "Photovoltaik-Anlage Bubenreuth-Nord"
- Wassereinsparbereiche (s. hierzu Ausführungen in der Planbegrenzung Teil A, Kap. 10.6.3).



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

Vorentwurf: 16.07.2019
Entwurf: 22.09.2020
Satzung: 15.12.2020

Höhnen & Partner
INGENIEURARTINGENIEURSCHAFT
BERATUNG INGENIEURE

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

1. Bürgermeister
1.0. März 2021
1. Bürgermeister

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Bubenreuth hat in seiner Sitzung vom 16.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bau- 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 Bau- und Grünordnungsplanes 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 Bau- und Grünordnungsplanes 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 Bau- und Grünordnungsplanes 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 Bau- und Grünordnungsplanes 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 15.12.2020 den Bau- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.12.2020 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bubenreuth, den 21. Jan. 2021

1. Bürgermeister

1.0. März 2021

1. Bürgermeister

Gemeinde Bubenreuth, den 7. April 2021

1. Bürgermeister