

# Bebauungsplan "Südlich Egloffsteiner Ring", Altendorf



- 6.0 Pflanzliste - Auswahlliste
- Sträucher znd kleinkronige Bäume (Sträucher 80 - 120 cm, 2x verpflanzt)
- Größtkronige Bäume (Stammumfang 16 - 18 cm)
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Betula pendula - Birke  
Quercus robur - Stieleiche  
Prunus avium - Kirsche  
Tilia cordata - Winterlinde
- Carpinus betulus - Hainbuche  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn  
Lonicera Cylostemum - Rote Heckenkirsche  
Rosa Canina - Wildrose  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
Enonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Syringa vulgaris - Gemeiner Flieder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Prunus spinosa - Schlehdorn  
Rhamnus frangula - Faulbaum

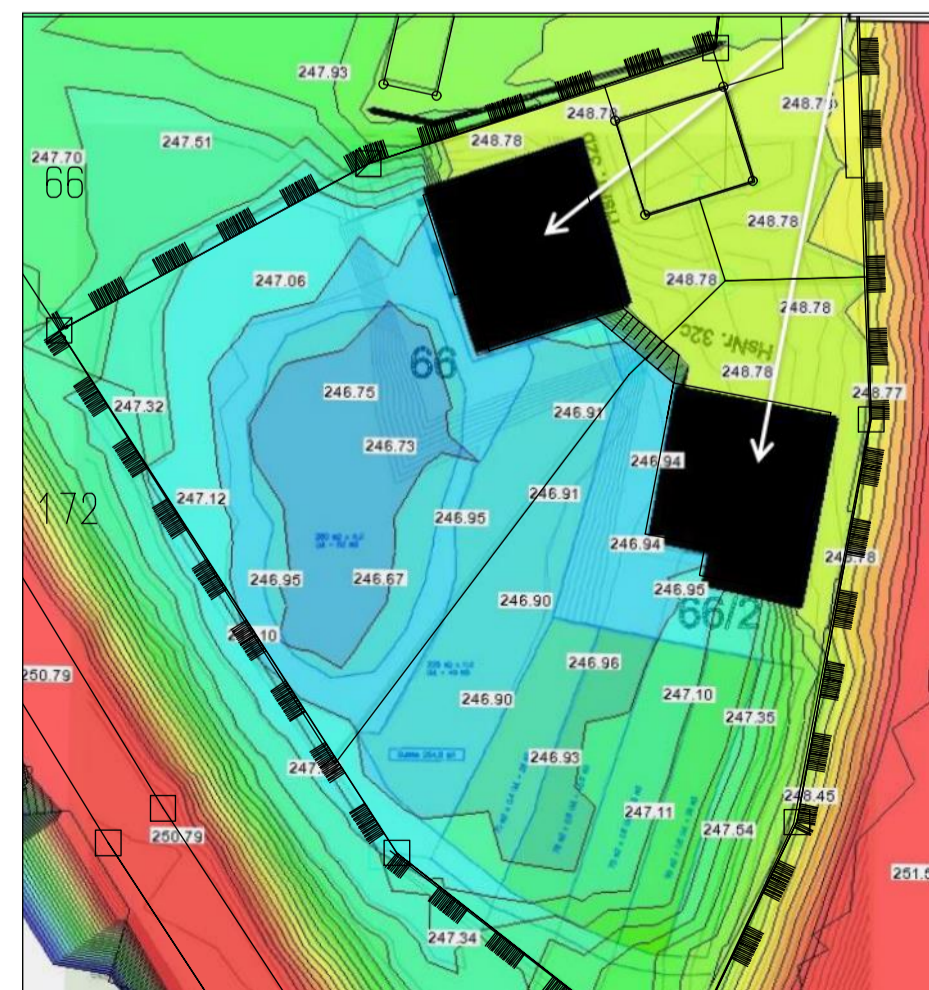


Abbildung 2-1: modellierte Geländehöhe angepasster Planungszustand (mNN) (siehe auch Gutachten Aquisoli Ergänzungsbericht v. 17.10.2022, S 4)

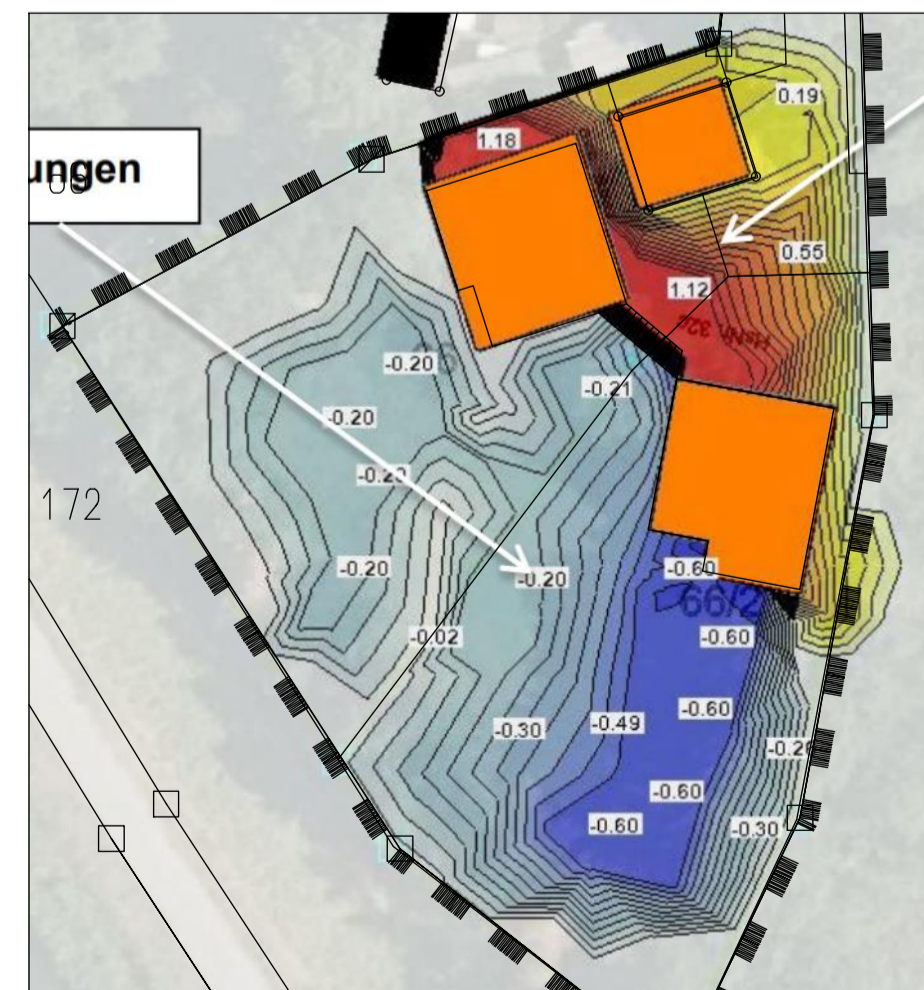


Abbildung 2-2: Differenz Geländehöhe Planung angepasst - Istzustand (m) (siehe auch Gutachten Aquisoli Ergänzungsbericht vom 17.10.2022, S 5)

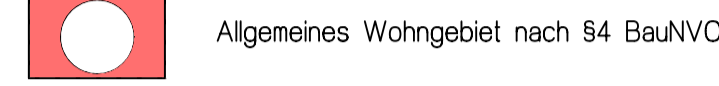
## 1.0 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), Bau-nutzungsverordnung BauNVO, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802, 1807), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Neufassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802, 1808), sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 57 a Abs. 2 vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374)

## 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung



Folgende, nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden grundsätzlich ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- und Tankstellen.

#### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

WA) allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	
0,4 = GRZ	0,8 = GFZ
II = E+D/E+O	FH = 8,5

0,4 Grundflächenzahl GRZ  
0,8 Geschossflächenzahl GFZ

Höchstens zulässiges Maß der baulichen Nutzung nach § 16 ff BauNVO. Durch andere Festsetzungen kann sich ein geringeres Maß zulässiger baulicher Nutzung ergeben (z.B. Baugrenzen)

FH = 8,5 zulässige Firsthöhe 8,5 m über OK FFB EG (249,05 mNN)

II = E+D/E+O Zulässig 2 Vollgeschosse als EG/DG oder EG/OG (DG kein Vollgeschoss) Im KG sind keine Aufenthaltsräume zulässig

### 1.2 Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

#### 1.2.1 Offene Bauweise

Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt

#### 1.2.2 Baugrenzen



Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Sofern zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen abstandspflichtig sind, sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

### 1.3 Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

#### 1.3.1 Höhenlage der Geschosse

Die Höhe OK Gelände im Bereich der Zufahrt zu den Gebäuden wird festgelegt auf 248,78 mNN. Hieraus ergibt sich eine verbindliche Höhe OKEG von 249,05 mNN (Schutz v. Oberflächenwasser). Das EG liegt somit 77 cm über der maßgebenden Wasserspiegelhöhe im Lastfall HQ 100 (248,28 mNN), ist also in diesem Fall hochwasserfrei (siehe Gutachten Aquisoli Abb. 4-1, S. 10).

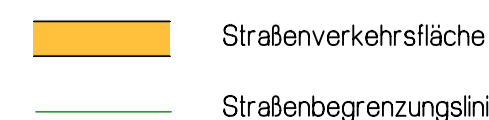
#### 1.3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen

Im Überschwemmungsbereich südwestlich der Wohngebäude ist das Gelände vor jeglichen Erschließungs- oder Baumaßnahmen entsprechend der Abbildung 2-2: Differenz Geländehöhe Planung angepasst - Istzustand (m) anzupassen. (siehe auch Gutachten Aquisoli Ergänzungsbericht v. 17.10.2022, S 5). Hierzu ist der Mutterboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach der Geländeanpassung wieder aufzubringen. In Absprache mit der Gemeinde kann das Volumen des abgetragenen Erdreichs durch Wiegescheine der Deponie nachgewiesen werden. Nachträgliche Aufschüttungen oder Terrassierungen in diesem Bereich sind keinesfalls zulässig.

#### 1.3.3 Stellung der Gebäude, Firstrichtung

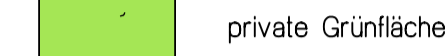
Die in der Planzeichnung vorgeschlagene Stellung und Größe der Gebäude und Nebengebäude erfolgt unverbindlich vorbehaltlich der baurechtlichen Zulässigkeit, die Baugrenzen dürfen jedoch keinesfalls verändert werden. Im Überschwemmungsbereich südwestlich der Wohngebäude sind auch keine genehmigungsfreien Nebengebäude zulässig. Jegliches Anschütten des Geländes an die Gebäudekörper ist nur entsprechend der verbindlich vorgegebenen Höhen entsprechend Abbildung 2-1 modellierte Geländehöhe angepasster Planungszustand (mNN) (siehe auch Gutachten Aquisoli Ergänzungsbericht v. 17.10.2022, S 4)

### 1.4 Straßenverkehrsflächen

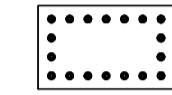


Bei der auf der Planzeichnung dargestellten Erschließungsstraße handelt es sich um eine Privatstraße. Anordnung und vorgeschlagene Breite sind nicht bindend, die Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge und ausreichende Standflächen sind jedoch sicherzustellen (Entfernung zur Straße > 50 m)

### 1.5 Grünflächen



### 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

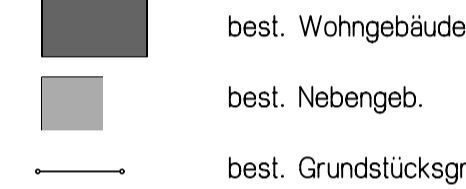


Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Hier Randbegrünung zur Böschung Kanal

### 1.7 sonstige Planzeichen



### 1.8 Hinweise



### 2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1 Dächer

##### 2.1.1 Dachform, Dachneigung

Satteldächer mit einer Dachneigung von 42 - 48 Grad (für Gebäude E+D), Kniestock max. 75 cm, Satteldächer oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 35 Grad für Gebäude E+O, Kniestock max. 25 cm. Angebaute oder abgeschleppte Dachflächen sind in der Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Freistehende Nebengebäude können mit einem Satteldach 20-35° ausgeführt werden. Begrünte Flachdächer sind zulässig.

##### 2.1.2 Dachdeckung

Deckung mit Ziegeln oder Betondecksteinen rot oder antrazith. Nebengebäude mit flacher Dachneigung (<35°) können ebenfalls mit Zink-Stehalzdachung oder Faserzement Wellplatten ausgeführt werden (Dachbegrünung wie vor). Keine bunten Ziegel, Ziegelimitate

##### 2.1.3 Flaschnerarbeiten

Ausführung der Flaschnerarbeiten mit Zink-, Kupferblech. Keine Aluminiumelemente, Alu-Bleche.

### 2.2 Fassaden

Fassaden als Putzfassaden oder Holz-, Schieferverkleidung in hellen, bedeckten Farben ohne geometrische Streifen oder Muster. Keine Holz-Blockbauweise. Zur Gestaltung der Fassaden dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden, durch welche bei direkter Sonnenstrahlung die Schiffsführer auf der Bundeswasserstraße Main-Donau-Kanal und die Verkehrsteilnehmer auf den Betriebswegen der Wasserstraßen- und Schiffs-fahrtsverwaltung (WSV) des Bundes geblendet werden. Der Schutz vor Blendung ist auch bei der ggf. geplanten Errichtung von Photovoltaikanlagen zu beachten. An den Gebäuden dürfen keine Zeichen oder Lichter angebracht bzw. verwendet werden, die mit Schiffsfahrtszeichen verwechselt oder durch die Schiffsführer auf dem Main-Donau-Kanal geblendet bzw. behindert werden können (§ 34 (4) WaStRG).

### 2.3 Einfriedungen

Einfriedungen als senkrechter Latenzaun ohne farbigen Anstrich oder (hinterpflanzter) Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun. Kein Kunststoff, Aluminium oder Edelstahl, keine Mauern, Mauersockel. Gabionen nur zum Abstützen von Geländeversätzen.

### 2.4 Versiegelung von Flächen, Zisternen

Nicht bebaute befestigte Grundstücksflächen sind verbindlich versickerungssoffen zu gestalten. Es dürfen ausschließlich Fahrbereiche versiegelt werden. Terrassen, Freibereiche, Wege, Klz-Stellplätze usw. sind sicherfähig zu gestalten (Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit offenen Fugen). Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser zu Zwecken der Gartenbewässerung, sowie zur sanitären Brauchwassernutzung wird verbindlich festgesetzt. (2-3 m³ Volumen je 100 m² Dachfläche). Die Zisternen sind ausschließlich im Bereich der Zufahrt nördöstlich der Gebäude anzuordnen.

### 3.0 Grünordnerische Maßnahmen

#### 3.1 Bestehende Grünstrukturen

Die sich ergebenden Bauparzellen sind in den Randbereichen mit Bäumen und Büschen bewachsen. Die Bäume zur Auffahrt der Straße sind zwingend zu erhalten. Die Bäume zum Nachbargrundstück und zum Kanal können in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durch einen mind. 3m breiten Grünstreifen aus niedrigeren Gehölzen und Bäumen der Pflanzliste ersetzt werden

### 3.2 Sonstige Grünflächen

Nicht überbaute oder befestigte Flächen der Grundstücke sind entsprechend der BayBO gärtnerisch anzulegen. Sogenannte Schottergärten sollten aus Gründen des Natur- und Insekten-schutzes grundsätzlich vermieden werden. Je 300 m² nicht bebaute Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Auswahlliste zu pflanzen.

### 3.3 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassadenflächen ab 25 m² sind zu begrünen. Dies kann durch Selbstklimmer, mit Rankgerüsten, oder durch Vorpflanzung von Sträuchern geschehen.

### 4.0 Weitere Hinweise

#### 4.1 Zuwiderhandlungen

Es wird darauf hingewiesen, dass Zuwiderhandlungen gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden können.

#### 4.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### 4.3 Bodenschutz

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die untere Bodenschutzbehörde am LRA Bamberg ist umgehend zu verständigen.

Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodenmaterials sind Erd- und Tielaubarbeiten in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 (Bodenarbeit im Landschaftsbau, hier v.a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen) auszuführen

#### 4.4 Schutz gegen Hochwasserereignisse

HQ 100: Das geplante Wohngebiet liegt teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet (HQ100) des Deichelbachs. Zusätzlich liegt es im wassersensiblen Bereich. Bauteile unterhalb des ermittelten Wasserspiegels HQ100 sind in eigener Verantwortung wasserfest, bzw. wasserdicht auszuführen. Unterhalb der Ebene EG sind keine Aufenthaltsräume zulässig. Die baulichen Anlagen sind gegen das Eindringen von Oberflächenwasser bei Starkregen unter Beachtung der Rückstauebene zu schützen

HQ 1000: Hochwasserrisikogebiet für Extremereignisse: Die Wahrscheinlichkeit oder Häufigkeit möglicher großflächiger Überschwemmungen und daraus resultierender Schäden lässt sich nicht abschätzen oder quantifizieren. Maßnahmen und Vorkehrungen sind daher in eigenem Ermessen zu treffen. Zum Schutz von Leib und Leben sind jedoch mindestens sicherzustellen:

- Keine Aufenthaltsräume im Kellergeschoss zulässig
- Die Gebäudestandsicherheit muss in jedem Fall gewährleistet sein
- Eine Fluchtmöglichkeit aus dem EG ins OG ist sicherzustellen
- Es ist eine nicht durch das Hochwasserereignis versperrbare Fluchtmöglichkeit aus dem KG sicherzustellen (Wasserdruck)

#### 4.5 Hinweise bzgl. des angrenzenden Main-Donau-Kanals.

Die geplante Baumaßnahme liegt im Bereich einer Dichtungsstrecke des Main-Donau-Kanals. Im Bereich des Kanalküfers darf keine Versickerungsanlage errichtet werden, die Schäden an der Kanalbettdeckung hervorrufen kann. Eine auf dem Grundstück evtl. vorgesehene Versickerungsanlage bedarf eines geotechnischen Nachweises der Unschädlichkeit für die Kanalbettdeckung. Die Oberflächenentwässerung des Grundstücks ist so auszubilden, dass dem Fuß des Kanalseitendammes und dem vorgelagerten Wirtschaftsweg kein Oberflächenabfluss zugeleitet wird. Erdarbeiten im Bereich der dammgewandten Grundstücksdämme bedürfen aus Standsicherheitsgründen des Kanalseitendammes der Zustimmung des WSA Donau MDK.

Bepflanzungsmaßnahmen angrenzend zum Main-Donau-Kanal haben dem BAW-Merkblatt "Standsicherheit von Dämmen an Bundeswasserstraßen", zu entsprechen. Es dürfen ausschließlich Gehölze des Anhangs 5 des Merkblattes für die Zone 5 verbleiben oder verwendet werden. Pappeln sind als Bewuchs an und auf Dämmen unbedingt zu vermeiden (Anhang 5, Tabelle 1), da ihre Wurzeln nicht nur extrem weit reichen, sondern auch völlig unregelmäßig wachsen. Verrottete Pappelwurzeln stellen daher mit der durch sie hervorgerufenen Wasserwegigkeit eine besonders schwer abzuschätzende Gefährdung der Standsicherheit dar. Pappeln sollten einen Abstand von > 30 m aufweisen.

Geräuschemissionen: Der zulässige Dauerlärmpegel für den Betrieb eines Binnenschiffes beträgt 75 dB (A), gemessen in einem seitlichen Abstand von 25 m von der Bordwand. Diese durch Schiffsfahrt auftretenden Geräuschemissionen im Planungsgebiet zur Tages- und Nachtzeit sind damit als "ortsüblich" entschädigungslos hinzunehmen.

## 5.0 Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat Altendorf hat in der Sitzung vom 26.11.2019 gem. §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Südlich des Egloffsteiner Rings" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Zur möglichst frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.2020 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 22.06.2020 bis 06.07.2020 öffentlich ausgelegt. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2020 bis 10.01.2021 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2021 bis 23.05.2021 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2021 bis 23.05.2021 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.

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

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

Gemeinde Altendorf, den .....

1. Bürgermeister Karl-Heinz Wagner

Ausgefertigt:

Gemeinde Altendorf, den .....

1. Bürgermeister Karl-Heinz Wagner

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Altendorf, den .....

1. Bürgermeister Karl-Heinz Wagner

Projekt-Nr.	183.16	
Bebauungsplan "Südlich des Egloffsteiner Rings", Altendorf		
Entwurf M:1:1000		
Planstand	29.06.2023	gez. MS
Planung	IVS, Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH, Am Kehlgraben 76, 96317 Kronach Büro2-Architektur Lössau 66, 95365 Rugendorf	