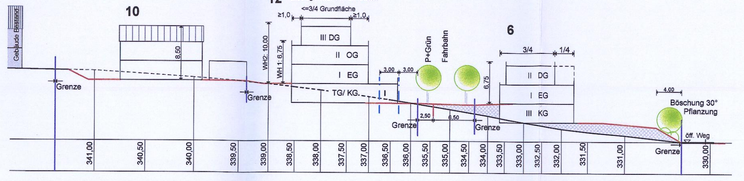
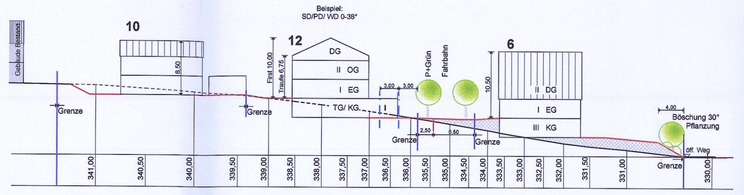
Luftbild mit Flurgrenzen o. M.
Quelle: Bayernatlas

Darstellung der Höhenlinien M 1 : 1000

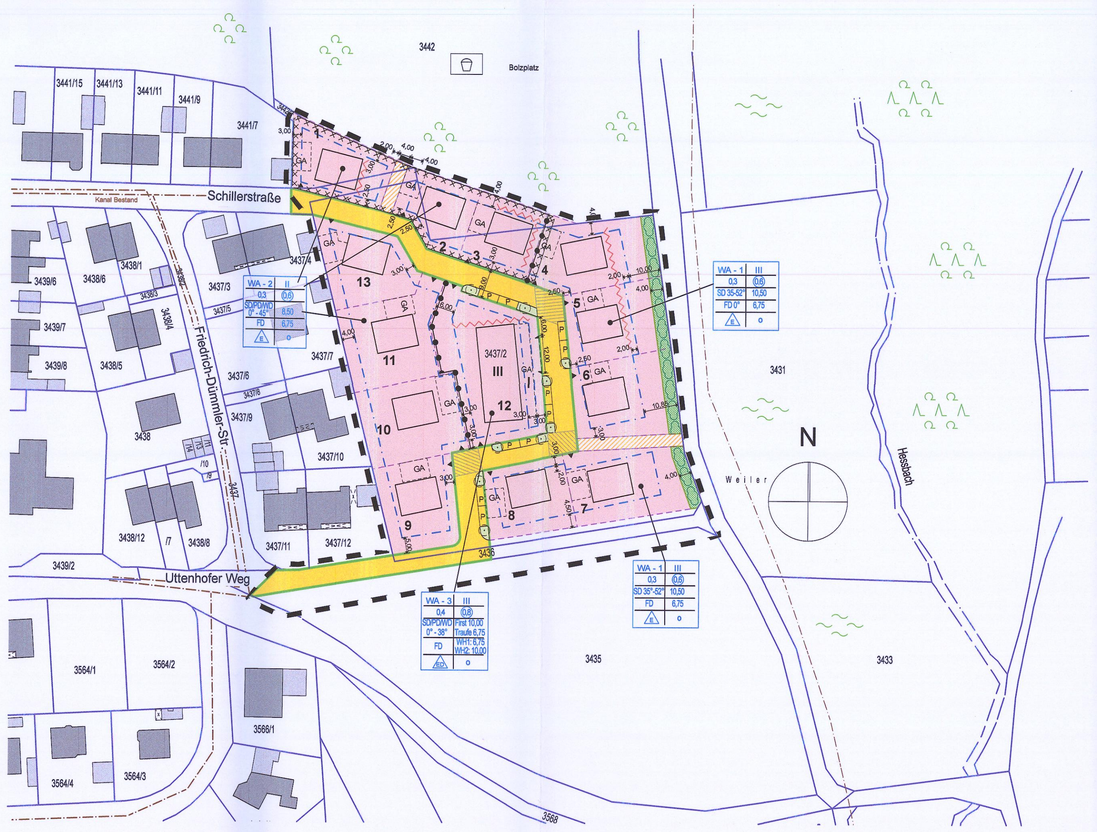
Städtebauliches Konzept M 1 : 1000



Bsp. Flachdach: Schnitt Höhenlage, Dachform und Gebäudehöhe M 1 : 500



Bsp. Satteldach: Schnitt Höhenlage, Dachform und Gebäudehöhe M 1 : 500



Bebauungsplan M 1 : 1000

Festsetzungen durch Planzeichen - Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (WA -1, WA-2, WA-3)
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentlicher Fußweg
- WA - Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- GA — Umgrenzung von Flächen für Garagen/ Carports oder Stellplätze
- II — Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
- o — offene Bauweise
- E / ED — Einzelhäuser/ Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD/ PD/ WD/ FD — Satteldach/ Pultdach/ Walmdach/ Flachdach
- geplante Grundstückseinfahrt/ festgesetzte Straßenhöhe
- Zufahrtsbereich Garagengeschoss
- private Grünfläche
- Pflanzgebot mit heimischen Gehölzen, Grünstreifen b ≥ 4,0 m
- Bolzplatz (Bestand)
- Umgrenzung Altastenverdachtsfläche
- Fassade mit Schallimmissionsgrenzwert ≥60 dB(A) Schallschutzorientierte Grundrissplanung

Nutzungsschablone (Beispiel)

Allg. Wohngebiet, Zone 1	WA - 1	II	Zahl d. Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl	0,4	(0,6)	Geschossflächenzahl
Satteldach, Neigung	SD 0-53°	10,50	max. Gebäudehöhe (First)
Flachdach	FD	6,75	max. Gebäudehöhe (Attika)
Einzelhaus	E	o	offene Bauweise

Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- neue Grundstücksteilung, Vorschlag
- Mischwasserkanal Bestand
- Vorschlag Gebäudestellung
- 1532 — Flurstücksnummer
- 6 — Bezeichnung geplantes Grundstück
- vorgeschlagener Baumstandort
- P — öffentlicher Stellplatz
- Pflanzflächen im Straßenraum (mit der Straßenplanung festzulegen)

A.) Präambel

Die Stadt Uffenheim erlässt als Satzung
auf Grund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 9 und 13 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Art. 2 d. Gesetztes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
den **Bebauungsplan Nr. 36/2000 „Schlössleinsbuck“.**

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan vom 14.07.2006 sowie aus dem in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan.
Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt in der Fassung vom 14.10.2021 mit Planungsrechtlichen und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Begründung.

B.) Textliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich liegt im Osten der Stadt Uffenheim und hat eine Fläche von ca. 1,234 ha. Er umfasst das Gebiet zwischen der Schillerstraße und dem Uttenhofer Weg und schließt westlich an vorhandene Wohnbebauung an. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern 3436, 3437/2 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 3442.

Planungsstatistik: Gebietsgröße und Flächenanteile
Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 12.340 qm. Das Gebiet gliedert sich in folgende Nutzflächen:
ca. 12.340 qm Baufläche (Brutto) — ca. 2.180 qm Öffentliche Verkehrsfläche, Fußwege
ca. 9.740 qm Wohnbaufläche (Netto) — ca. 420 qm vorh. landwirtschaftlicher Weg

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB i. V. m. §4 BauNVO)

Das Gebiet des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
Auch nicht ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Als höchst zulässiges Maß für die bauliche Nutzung sind die im Planblatt bezeichneten Werte für Grundflächenzahl (GFZ) und Geschossflächenzahl (GRZ) festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Anzahl der Geschosse sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.

2.2 Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise, soweit im zeichnerischen Teil des Lageplanes keine andere Bauweise festgesetzt ist.
Als Hausform sind nur Einzelhäuser zulässig.
Abweichend davon ist auf dem mit Nr. 12 bezeichneten Grundstück ein Doppelhaus zulässig.

2.2.1 Anzahl der Geschosse (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Im Bereich WA-1 ist auf Grund der Hanglage ein zusätzliches Untergeschoss als 3. Vollgeschoss zulässig. Dabei sind von der Oberkante Bezugshöhe an der Straße maximal zwei aufgehende Vollgeschosse zulässig. Bei Gebäuden mit Flachdach ist auf den genannten Grundstücken das Obergeschoss talseitig mindestens um ¼ des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Im Bereich WA-2 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Im Bereich WA-3 (Grundstück Nr. 12) sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig (s. 3.1). Das von der Talseite erschlossene Geschoss kann als Garagengeschoss genutzt werden. In diesem Fall ist es gemäß § 21a (1) BauNVO nicht auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.
Unter der Geländeoberfläche liegende notwendige Tiefgaragen und deren Zufahrten werden nicht auf die GRZ angerechnet (§ 19 (4) S.3 BauNVO). Der Nachweis der Notwendigkeit ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

2.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

2.2.3 Abstandsflächen (§ 9 (1) Ziff. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 BayBO)
Die Bestimmungen der BayBO bezüglich der Abstandsflächen sind anzuwenden.

2.3 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
a) Je Wohnung sind mindestens zwei KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für alle anderen im Gebiet zulässigen Nutzungen gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.
b) Auf den im Plan verzeichneten Flächen für Garagen sind sowohl Garagen als auch Carports zulässig. Garagen sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.
c) Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein nicht einzufriedender Stauraum von mind. 6,0 m auf dem Privatgrundstück vorzusehen. Dieser Bereich kann als Stellplatz angerechnet werden. Bei indirekter Zufahrt zur Garage muss ein seitlicher Abstand zur Verkehrsfläche von mind. 0,50 m eingehalten werden.
d) Die Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen. Oberflächenwasser von privaten Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Wege geleitet werden.
e) Garagen und Carports sind mit Flachdach oder in der Dachform und -neigung des Hauptdaches zulässig. Gründächer sind erwünscht.

2.4 Ver- und Entsorgung (§9 Abs. 1 Nr. 13, 14 und 16 BauGB)

2.4.1. Leitungen
Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorgesehen.
Der Abstand zwischen einer Bebauung u. Versorgungsleitungen muss 1,00 m betragen. Der Abstand von Baumpflanzungen zu Versorgungsleitungen muss 2,50 m betragen. Alternativ können Stromleitungen in Schutzrohren verlegt werden.
Die Wasserversorgung wird durch das städtische Wasserwerk gesichert.
Die Stromversorgung erfolgt durch das städtische Elektrizitätswerk.

2.4.2. Müll
a) Die Anwohnerstraße ist so dimensioniert, dass sie von Müllfahrzeugen befahren werden kann.
b) Mülltonnenschränke sind in die Hauptgebäude, Garagen oder Einfriedungen zu integrieren.

2.4.3. Niederschlagswasser/ Entwässerung
Das gesamte Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.
Das Abwasser wird über einen bereits am Baugebiet bestehenden Freispiegelkanal der Zentralkläranlage Uffenheim zugeführt.
Das Regenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken in den Heßbach eingeleitet.
Das Niederschlagswasser der Dachflächen sollte auf dem Grundstück mittels Zisternen geeigneten Volumens zurückgehalten werden (mind. 5 m³ Nutzvolumen pro Einfamilienhaus). Der Überlauf kann an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen werden sofern es die Höhenlage des Kanals erlaubt.
Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden.
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines darunterliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

2.5 Anschluss an natürliches Gelände - Höhenlage der Gebäude
Das Gelände wird neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gilt jeweils die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückseinfahrt sofern im Planblatt nichts anderes festgelegt ist.

Die Höhe OKFFB Erdgeschoss für die Grundstücke mit der Bezeichnung 1,2,3,4,5,6,7,8, 12 und 13 darf maximal 25 cm über der festgesetzten Geländehöhe (Straße) liegen. Bezugshöhe für das mit Nr. 12 bezeichnete Grundstück ist die nördliche Grundstückseinfahrt.
Die Höhe OKFFB Erdgeschoss der Grundstücke mit der Bezeichnung 9,10 und 11 darf maximal 1,0 m über der festgesetzten Geländehöhe (Straße) liegen.

2.5.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländegestaltung
Die Planierung der Grundstücke muss so erfolgen, dass das Gelände ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht.
Notwendige Abgrabungen und Auffüllungen, die durch den bebauungsplanmäßigen Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen entstehen, sind zu dulden.
Für jeden Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellungsantrag ist ein Geländeprofil, welches in die Ansichten mit eingearbeitet werden kann, vorzulegen. Es ist in allen Ansichten das best. Gelände und das neue Gelände darzustellen.
Werden Stützmauern zur Geländegestaltung erforderlich, so sind diese bis zu einer Einzelhöhe von maximal 1,50m zulässig. Höhere Geländeunterschiede sind entsprechend abgestuft abzufangen.

2.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
1. Die Errichtung von Anlagen nach § 19 WHG zum Herstellen, Behandeln oder Verwenden von wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.
2. Die Errichtung von Anlagen nach § 19 WHG zum Lagern, Abfüllen, oder Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.
3. Der Einbau von Ölheizungen und die damit verbundene Lagerung von Heizöl sind aus Gründen des Gewässerschutzes ausgeschlossen.

2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§9 (1) Nr. 24 BauGB)
Für alle in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäude (markierte Fassaden) werden Lärmschutzgrundrisse festgesetzt. Schlaf- und Kinderzimmer sind hier ausnahmsweise für den Fall zulässig, dass der Raum mind. ein Fenster an einer Fassadenseite aufweist, an dem der Schwellenwert von 60 dB(A) unterschritten ist.
Für das gesamte Plangebiet und alle Gebäude sind bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Der Nachweis ist gem. DIN 4109, Ausgabe 2018-01, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 oder einer neueren Ausgabe zu führen.
Für alle Schlafräume ist der Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung vorzusehen die einen ausreichenden Luftwechsel ermöglicht ohne dadurch die Wirkung der Schalldämmung der Fenster zu verschlechtern.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dachform und Höhe
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst hinsichtlich der Dachformen- und Neigungen drei unterschiedliche Zonen.
Für Wohngebäude in Zone 1 (WA - 1) sind Flach- und Satteldächer zulässig.
Die für die Hauptgebäude zulässigen Dachneigungen für Satteldächer in Zone 1 betragen 35° - 52 °.

In den Zonen 2 und 3 (WA-2 und WA-3) sind für Hauptgebäude Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer und Walmdächer zulässig, wobei die Dachneigungen im WA-2 von 0° - 45° und im WA-3 von 0°-38° betragen können.

Für die im Planblatt festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen (s. Nutzungsschablonen) ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss maßgebend.
Bei der Errichtung eines Gebäudes mit Flachdach auf Grundstück Nr. 12 ist das dritte Geschoss allseitig mind. 1,0 m von der Außenkante der Außenwände des darunterliegenden Geschoss zurückzusetzen (Staffelgeschoss) und darf nur 3/4 der Grundfläche dieses Geschosses einnehmen (s. Schnittskizze).

3.2 Firstrichtung, Dachüberstände, Eindeckung
Dachüberstände dürfen am Ortgang max. 0,20 m und an der Traufe max. 0,50 m über die Außenwände vorspringen.
Als Dacheindeckung sind Ziegel in naturroten, braunen und grauen Farbtönen in unglasierter Ausführung zulässig.
Bei Dachneigung unter 18° sind anderweitige Materialien wie Gründächer und Blecheindeckungen zulässig, jedoch aus Gewässerschutzgründen keine Bedachungen aus Grundwasser gefährdendem Metall.

3.3 Dachgauben/ Zwerchhäuser/ Anbauten
Dachgauben sind als Einzelgauben (mit z. B. Satteldach, Schleppdach etc.) zulässig, jedoch je Gebäude nur eine Gaubenart. Der Randabstand zum Ortgang und der Abstand zwischen den Gauben muss mind. 1,50 m betragen. Zwerchhäuser sind zulässig. Der First von Zwerchhäusern muss mind. 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
Gauben und Zwerchhausbreiten dürfen insgesamt 50% der Dachlänge nicht überschreiten.

3.4 Kniestöcke
Die Kniestockhöhe wird bei Satteldächern mit maximal 62,5 cm festgesetzt. Die Höhe ist von OKFFB innen zur UK Dachsparren am Schnittpunkt mit der Außenwandkante außen zu messen.
Bei Zwerchhäusern darf die Kniestockhöhe überschritten werden.

3.5 Einfriedungen
a) Die Einfriedung darf nur mit einem Abstand von mind. 0,50 m zur Straßengrenze errichtet werden.
Dieser Streifen muss begrünt werden.
b) Die Höhe der Grundstückseinfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,00 m senkrecht zum Geländeniveau festgesetzt. Ein durchgängiger Sockel ist nicht zulässig, da aus Gründen des Artenschutzes insbesondere für Kriechtiere eine Durchschlupfhöhe von 15 cm erforderlich ist. Ausgenommen sind Pfeiler bis zu 0,75 m Breite.

4. Ökologie und Festsetzungen zu Grünflächen

4.1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)
4.1.1 Randeingrünung
Auf der im Planblatt gekennzeichneten privaten Grünfläche an der Ostgrenze des Baugebietes ist in einer Breite von mind. 4,0 m eine Hecke aus heimischen Gehölzen (Widfruchthecke, Dufgehölze, Wildrosen) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Aus Gründen des Artenschutzes (§ 39 BNatschG) dürfen Pflege und Rückschnitt der Randeingrünung zum Schutz potentiell vorkommender freibrütender Vogelarten nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

4.1.2 Pflanzempfehlung für Bäume ohne Standortbindung
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume aus der Liste der Straßenbäume (GALK-Straßenbaumliste) zu pflanzen.

4.2 nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (Art. 7 BayBO/ Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO)
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen.
Das Abdecken von nicht bebauten Flächen mit Schotter (“geschotterte Steingärten”) oder Kies ist nicht zulässig.

5. Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz und Vermeidungsmaßnahmen
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, siehe Anlage 1) durchgeführt. Das Ergebnis wurde als Anlage zur Begründung mit aufgenommen und bewertet. Die im artenschutzrechntlichen Fachbeitrag geforderten Vermeidungsmaßnahmen sind bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen (Zitat Fachbeitrag saP, Punkt 2.2):

Vermeidungsmaßnahme V1: Gehölzpflegemaßnahmen, Rodungsarbeiten, Stockhieb und Mulchen im Nahbereich der Gehölze erfolgen zeitlich beschränkt außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten, also nach § 39 Abs. 5 BNatSchG 2 nicht im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September. Das gilt auch für den Rückschnitt der Gehölze an den Rändern des Baugebietes nach Abschluss der Bauarbeiten.
Dadurch wird vermieden, dass Nester, die frei im Gehölz oder am Boden im Schutz von Gehölzen angelegt werden, zerstört werden.

Vermeidungsmaßnahme V2: Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit: Der Baubeginn, damit ist das Entfernen des Oberbodens einschließlich der Vegetationsdecke gemeint, muss zwischen September und Februar liegen.

Vermeidungsmaßnahme V3: evtl. Schwarzbrache und ökologische Begleitung (Vogelnester): Falls die zeitlichen Vorgaben nicht eingehalten werden können, d.h. falls sich der Baubeginn bis in die nachfolgende Brutperiode hinzieht, wird das gesamte Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung von neuem Bewuchs durch Pflug, Grubber oder Egge freigehalten (so genannte Schwarzbrache), da dieser Bodenbrüter anlocken könnte. Der Arbeitsgang muss in einem Abstand von 2 Wochen bis zum Baubeginn (maximal bis Mitte Juli) wiederholt werden. Außerdem ist dann eine ökologische Begleitung durch geeignete Fachkräfte nötig, ihre Aufgabe ist, vor Arbeiten in der Zeit von März bis Ende September das Gelände auf Vogelnester zu inspizieren und ggf. die Naturschutzbehörde zu informieren.

Vermeidungsmaßnahme V4: insektenfreundliche Beleuchtung: Unverzichtbare Beleuchtungsanlagen im Außenbereich sind mit abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen (z.B. warmweißer LED-Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, auszustatten, um die Anlockwirkung auf Insekten und in Folge insektenfresser, insbesondere Fledermäuse, so weit wie möglich einzuschränken.

Vermeidungsmaßnahme V5: keine Nachtbaustelle: in der Flugzeit der Fledermäuse von 1. April bis 15. Oktober ist eine Beleuchtung der Baustelle zu vermeiden.

C.) Hinweise

1 Verfahren nach § 13 b BauGB
Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB. Somit wird nach § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. § 4cBauGb (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Auf den Nachweis von Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a (3) BauGB kann verzichtet werden.

2 Regenerative Energien
Anlagen zur Gewinnung und Nutzung von regenerativen Energien (Solarenergie) sind erwünscht. Auf Grund der optimalen Licht- und Wärmeeinwirkung der Sonne und zur Senkung des Energieverbrauches oder zur Anbringung einer Solar- bzw. Photovoltaikanlage wird empfohlen, die Haupt-Dachfläche nach Süden auszurichten.

3. Fassaden- und Dachbegrünung
Eine Begrünung von Fassaden und Dächern wird auf Grund der positiven Auswirkung auf das Mikroklima begrüsst.

4 Grundwasser und Grundwasserflurabstand
Wird bei der Erschließung oder Bebauung Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

5 Bodendenkmalpflegerische Belange
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7,1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

6. Altlasten
Die Grundstücke mit den Nrn. 1-3 sowie der Fußweg zwischen Grundstück 1 und 2 befinden sich auf einer ehemaligen Altlastenverdachtsfläche. Durch Untersuchungen in den Jahren 2002 und 2005 konnte der Altlastenverdacht in Bezug auf die Nutzung als Grün- und Ackerland ausgeräumt und die Fläche aus dem Altlastenkataster entlassen werden. Vorsorglich wird auf mögliche Restbelastungen und evtl. vorhandene Munitionsreste hingewiesen. Bei Grabungen oder Bohrungen tiefer als ca. 2,50 m unter Geländeoberkante sollte eine Prüfung im Einzelfall vorgenommen werden. Eine sachkundige Überwachung der Aushubarbeiten wird empfohlen.

6. Baulicher Schallschutz
Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge (oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke). Hierfür sind die im Bericht 15452.1 des Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG aufgeführten Beurteilungspegel zugrunde zu legen. Wird davon abgewichen, sind die Beurteilungspegel auf der Grundlage der aktuellen Datenlage neu zu ermitteln.

Fachbeiträge zum Bebauungsplan - Anlagen

Anlage 1: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Diplombiologe Heinrich Beigel, Reusch Hs. Nr. 100, 97215 Weigenheim, Stand 16.08.2021

Anlage 2: Schallimmissionstechnische Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen (Nr. 15452.1), Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge, Südwestpark 100, 90449 Nürnberg, Stand 09.07.2021

Verfahrensvermerke

1. Der Rat der Stadt Uffenheim hat in der Sitzung vom 27.07.2000 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Die Stadt Uffenheim hat am 20.09.2018 beschlossen, das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36/2000 “Schlösseinsbuck” fortzuführen.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.08.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2020 bis 21.09.2020 beteiligt. Gleichzeitig wurde dieser gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.07.2021/ 17.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.08.2021 bis 30.09.2021 erneut beteiligt. Gleichzeitig wurde dieser gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

4. Der Stadtrat der Stadt Uffenheim hat am 28.10.2021 den Bebauungsplan Nr. 36/2000 “Schlösseinsbuck” gemäß § 10 Abs. BauGB in der Fassung vom 14.10.2021 als Satzung beschlossen.

Uffenheim, den 18. Nov. 2021
Wolfgang Lampe, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Uffenheim, den 24. Nov. 2021
Wolfgang Lampe, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 10. Dez. 2021 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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 wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

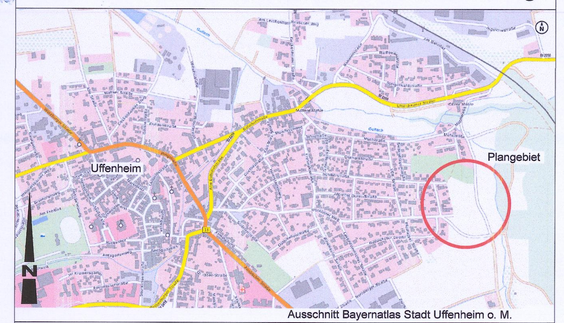
Uffenheim, den 28. Dez. 2021
Wolfgang Lampe, 1. Bürgermeister

Stadt Uffenheim

Landkreis Neustadt a.d. Aisch-
Bad Windsheim

Bebauungsplan Nr. 36/2000 "Schlössleinsbuck"

für das Wohnbaugebiet
zwischen Schillerstraße und Uttenhofer Weg



Ausschnitt Bayernatlas Stadt Uffenheim o. M.

Planstand vom 04.08.2020
Planstand vom 12.07.2021/ 17.08.2021
Planstand vom 14.10.2021 - Satzungsbeschluss

Lageplan im Maßstab 1:1000, mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Begründung

Beil Baugesellschaft mbH
Chemnitzer Strasse 21
91564 Neuendettelsau

14.10.2021 -§ 10(1) BauGB — gez. N. Drießlein — Plannummer BPL 36/2000 - 4.03