Gemeinde Störnstein
Lkr. Neustadt an der Waldnaab

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Im Badgarten“

Textliche Festsetzungen

Entwurf vom 15.09.2026

Verfasser:

Architektur- und Ingenieurbüro
Schultes GmbH
Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr
Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99

Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!

Bearbeitungsstand: 04.09.2026

INHALT

A) Präambel

1. Satzungsbeschluss 4
2. Rechtsgrundlagen 4
3. Bestandteile der Satzung 4

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. Art der baulichen Nutzung 5
5. Maß der baulichen Nutzung 5
6. Bauweise 6
7. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen 7
8. Stellung der baulichen Anlagen 7
9. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen 7
10. Baukörper 7
    - 10.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten 7
    - 10.2 Dachüberstand, Dacheindeckung 8
    - 11.3 Regelschnitte 8
11. Einfriedungen 10
12. Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser 10
    - 12.1 Bodenversiegelung 10
    - 12.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser, Brauchwassernutzung 11
13. Nutzung der solaren Strahlungsenergie 11
14. Grünordnerische Festsetzungen 11
    - 14.1 Dachbegrünung 11
    - 14.2 Unbebaute private Grünflächen 11
    - 14.3 Nördliche Ortsrandeingrünung 12
    - 14.4 Öffentliche Grünflächen, Bereich Regenrückhaltebecken 13
15. Ausgleichsmaßnahmen 13
    - 15.1 Interne Ausgleichsmaßnahmen 13
16. Auffüllungen und Abgrabungen 14

C) Nachrichtliche Übernahmen

17. Bodendenkmäler 15

D) Hinweise

18. Grund- und Niederschlagswasser 15
18.1 Grundwasser 15
18.2 Versickerung von Niederschlagswasser 15
19. Altlasten 15
20. Vorsorgender Bodenschutz 15
21. Immissionen 16
21.1 Landwirtschaft 16
21.2 Lichtverschmutzung 16
22. Planunterlagen 16
23. Müllbeseitigung 17
24. Bau- und Dämmstoffe 17

E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan 18

A) Präambel

1. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Störnstein beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

3. Bestandteile der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurnummer 294, Gemarkung Störnstein und umschließt eine Gesamtfläche von 3,24 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Nachrichten, Hinweise und Verfahrensvermerke in der Fassung vom …….. werden Bestandteile der Satzung.

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4 und 5a BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen zulässigen Arten von Nutzungen werden für folgende Arten nicht zugelassen:

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 Tankstellen.

Aufgrund des unterschiedlich beabsichtigten Maßes der Nutzung werden hierbei folgende Bereiche differenziert abgegrenzt:

WA 1 Parzellen 2 – 7, 10 – 13 und 15 – 24

WA 2 Parzellen 1

WA 3 Parzellen 8, 9 und 14

5. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablonen.

Als Höhenlage für die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) wird festgesetzt:

Parzellen	**Höhenbezug**
1	Max. 0,50 m über Verkehrsfläche **Lanzer Weg**
2 – 24	Max. 0,80 m über **Urgelände**

Gemessen wird:

- bei Höhenbezug Urgelände
  zwischen OK FFB EG und OK Urgelände an der Außenwand der Gebäudeseite, bei welcher das Urgelände den höchsten Verlauf hat, am höchsten Punkt des Urgeländes,

- bei Höhenbezug Verkehrsfläche Lanzer Weg
  zwischen OK FFB EG und OK Fahrbahnrand der zugewandten Straßenseite am höchsten Punkt des am betroffenen Grundstück angrenzenden Fahrbahnrandes.

Die Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die festgesetzten Wandhöhen gelten nicht im Bereich von zulässigen Lichthöfen und Terrassen. Hier erhöhen sich die jeweils zulässigen Wandhöhen um das Maß der jeweils zusätzlich zulässigen Abgrabung.

Grenzgaragen im Sinne der BayBO, in der aktuell gültigen Fassung, dürfen, in Abweichung von Artikel 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO, auch dann ohne eigene Abstandsflächen bzw. in den Abstandsflächen anderer Gebäude errichtet werden, wenn die Höhe der talseitigen Wand bis zu 6,0 m und die mittlere Wandhöhe an der seitlichen Grundstücksgrenze bis zu 4,75 m beträgt, sofern das an der betroffenen Grundstücksgrenze vorhandene Urgelände mit mindestens 8 % aus Richtung der Verkehrsfläche abfällt. Gleichzeitig darf in diesem Fall die Garage nicht mehr als 6 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze haben und die Wandhöhe entlang der

Straßenseite max. bis 3,20 m über die Straßenoberkante reichen. Das maßgebende Straßenniveau ist der Schnittpunkt der Grenze an der angebaut wird mit dem angrenzenden Straßenrand.

Für WA 1 wird nachfolgend festgesetzt:

GRZ 0,35	Grundflächenzahl, max. 0,35
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl max. 0,6

Zulässig sind Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen.

Die traufseitige Wandhöhe beträgt bergseitig max. 6,80 m.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 9,50 m über OK FFB EG.

Bei Gebäuden mit Flachdach beträgt die max. Firsthöhe, bzw. die max. Höhe des oberen Abschlusses der Wand 6,80 m über OK FFB EG.

Für WA 2 wird nachfolgend festgesetzt:

GRZ 0,4	Grundflächenzahl, max. 0,4 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 75 von Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl max. 1,2

Zulässig sind Gebäude mit mind. 2 und max. 3 Vollgeschossen.

Die traufseitige Wandhöhe beträgt bergseitig max. 6,80 m.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 11,00 m über OK FFB EG.

Bei Gebäuden mit Flachdach beträgt die max. Firsthöhe, bzw. die max. Höhe des oberen Abschlusses der Wand 6,80 m über OK FFB EG.

Für WA 3 wird nachfolgend festgesetzt:

GRZ 0,35	Grundflächenzahl, max. 0,35
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl max. 0,6

Zulässig sind Gebäude mit max. 1 Vollgeschoss.

Gebäudehöhen sind bis max. 4,0 m zulässig. Die Gebäudehöhe definiert sich von OK FFB EG bis zum obersten Punkt des Daches, bzw. bei Flachdächern bis zum obersten Abschluss der Wand. Der höher liegende Punkt ist hierbei maßgebend.

6. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o	Offene Bauweise

7. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Ergänzend hierzu durch Festsetzung von Umgrenzungen von Flächen für Garagen und Carports.

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch.

8. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Soweit nachfolgend nicht anders festgesetzt, ist die Hauptausrichtung der Gebäude analog der im Bebauungsplan auf den jeweiligen Parzellen dargestellten möglichen Bebauung vorzunehmen. Eine Abweichung dieser Hauptausrichtung ist max. bis 10° möglich.

Auf den Parzellen 2, 10, 18 und 21 bleibt die Hauptausrichtung der Gebäude frei wählbar.

Zur Firstrichtung wird keine verbindliche Festsetzung getroffen.

9. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Standort von Garagen, bzw. Carports ist, innerhalb der Baugrenzen, frei wählbar; Ein Garagen- bzw. Carportvorfeld von mind. 5,50 m ist straßenseitig zwischen Grundstücksgrenze und Garage bzw. Carport einzuhalten.

10. Baukörper (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

10.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Im Baugebiet sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD), versetztes Pultdach (VPD), Zeltdach (ZD) und Flachdach (FD).

Alle sonstigen Dachformen, wie z. B. Scheddach, Tonnendach, etc. sind nicht zugelassen.

Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer	22° - 45°
versetzte Pultdächer und Zeltdächer	10° - 22°
Flachdächer	0° - 5°

Dachgauben sind bei Haupt- und Nebengebäuden nur bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern zulässig. Dachgauben sind mit einem seitlichen Mindestabstand von mind. 2,00 m zu planen. Gemessen wird der Mindestabstand zwischen Dachrand des Hauptgebäudes und Gaube. Die Gesamtbreite aller Gauben je Dachseite darf max. 50 % der zugeordneten Firstlänge betragen. Die konstruktive Bauhöhe der Gauben darf max. 2,50 m betragen.

Zulässig sind Schleppgauben und stehende Gauben, jedoch nicht beide Typen an einem Gebäude.

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig.

An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie dem Gesamtkörper ein- und untergeordnet sind, max. zulässig unter 1/2 der zugehörigen Wandlänge.

Die Anbringung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dachflächen ist auch in aufgeständerter Ausführung zulässig.

10.2 Dachüberstand, Dacheindeckung

Der Dachüberstand darf an der Traufe waagerecht gemessen 0,80 m und am Ortgang 0,50 m nicht überschreiten.

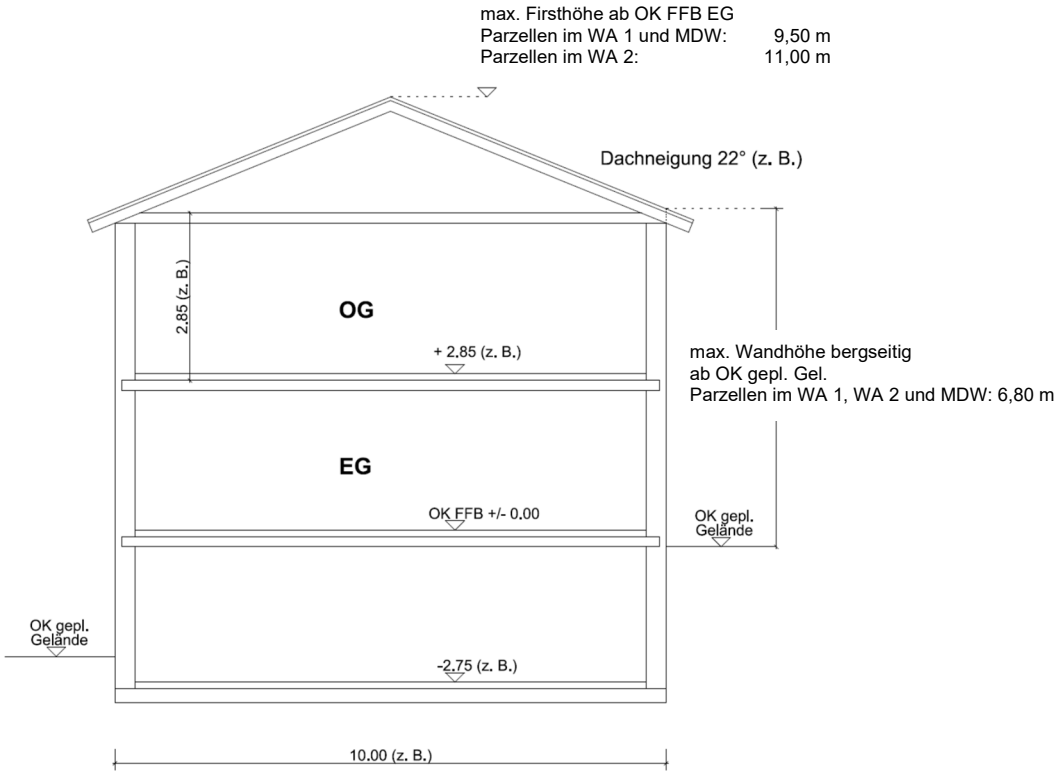
Dacheindeckungen aller Art, in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen sind zulässig. Zudem sind begrünte Dächer zulässig.

Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

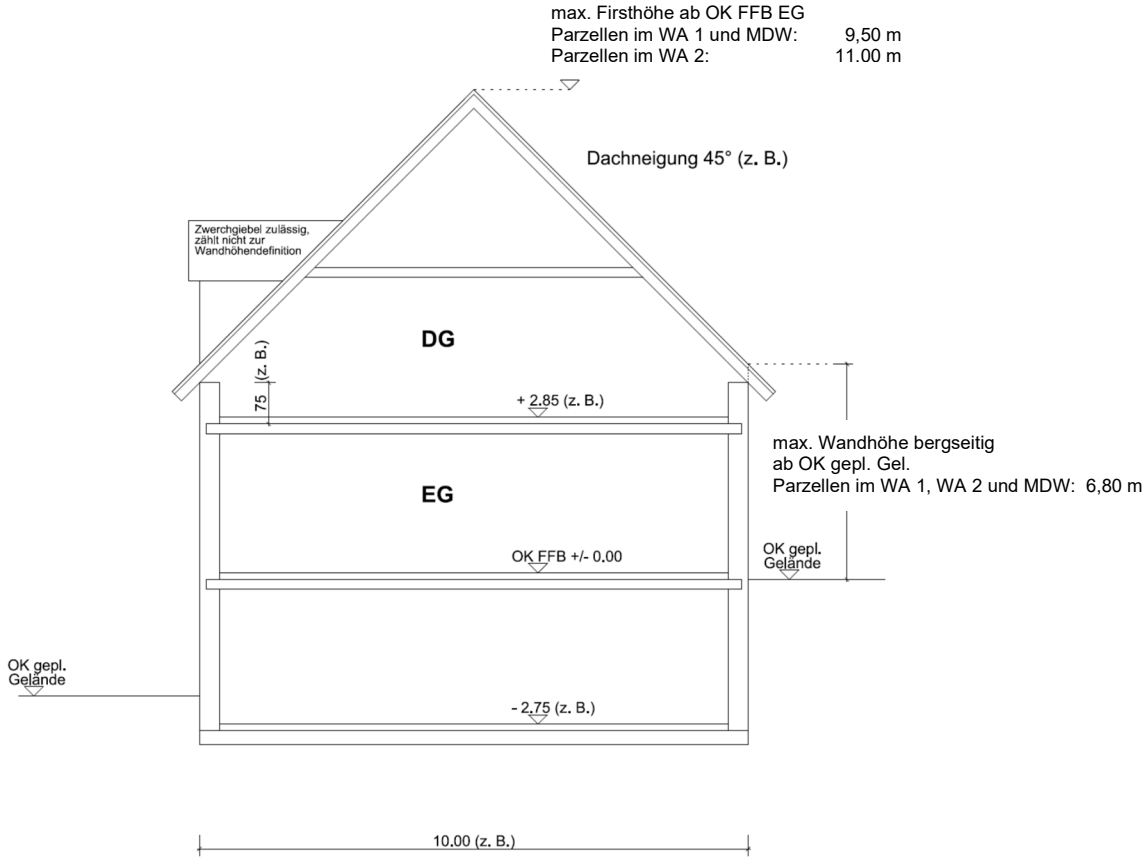
Auf Flachdächern von Hauptgebäuden sind ausschließlich extensiv begrünte Dächer zugelassen.

10.3 Regelschnitte

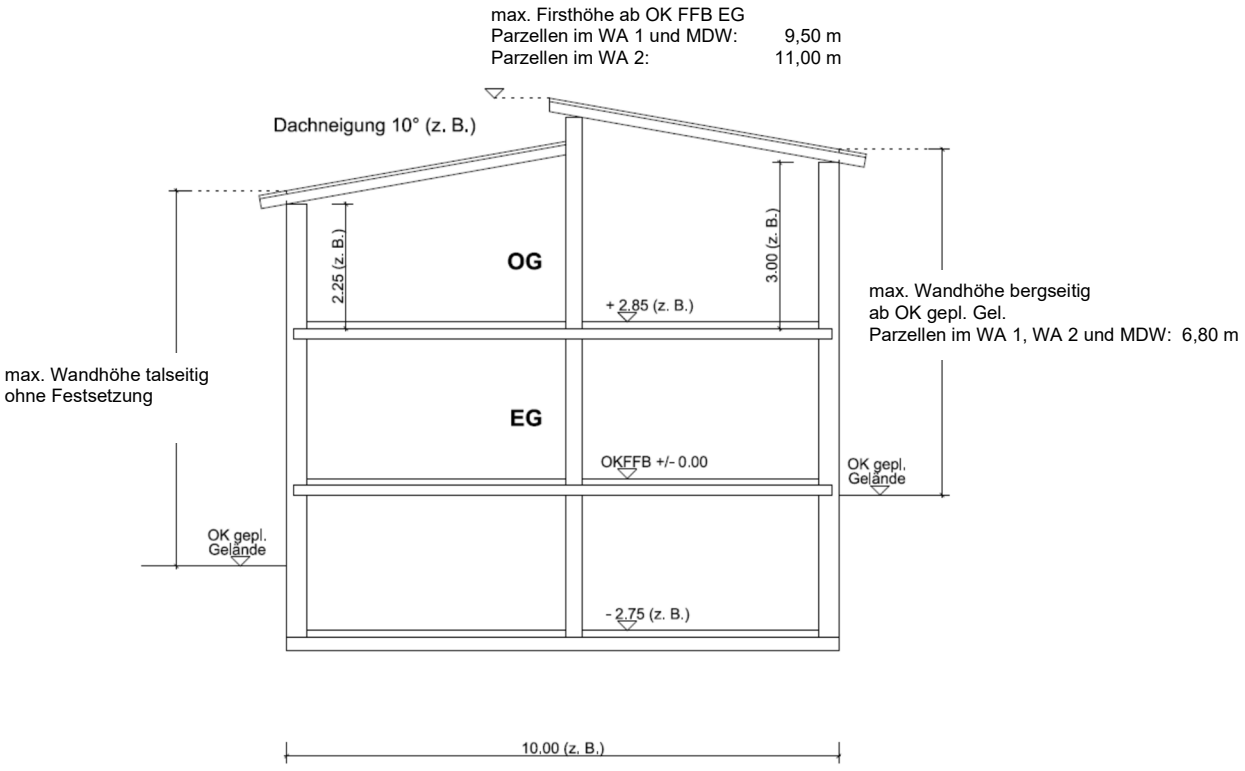
Beispiel 1: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD) Zeltdach (ZD)



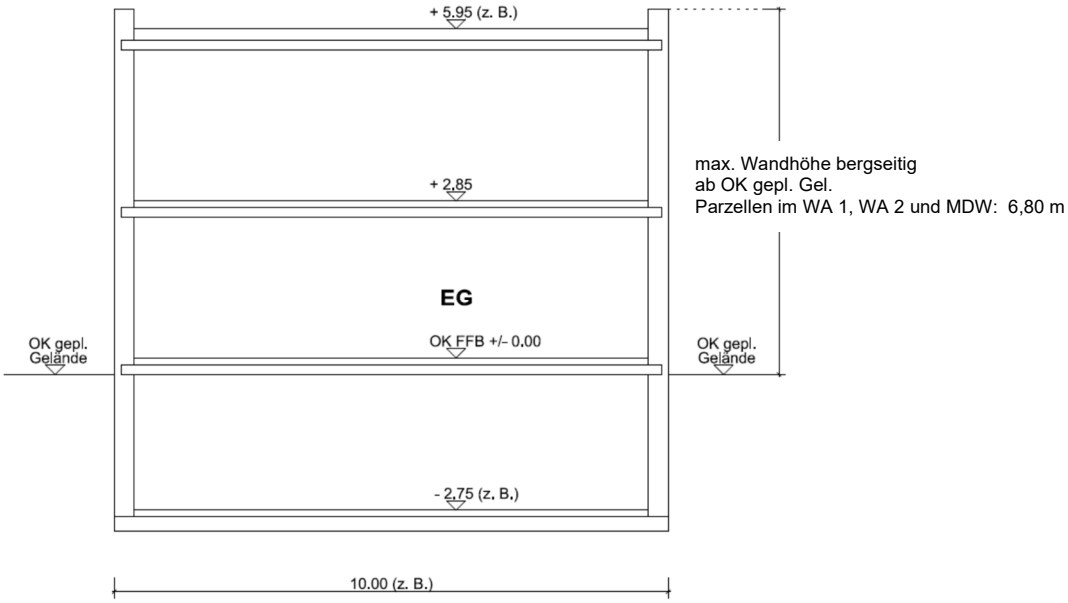
Beispiel 2: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD)



Beispiel 3: Versetztes Pultdach (VPD)



Beispiel 4: Flachdach (FD)



11. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und sockellosen Zäunen zulässig. Sockellose Zäune sind hierbei ausschließlich mit einer Bodenfreiheit von min. 15 cm zulässig.

Entlang privater Nachbarschaftsgrenzen sind Gabionen in Einzelanordnung zulässig, jedoch begrenzt auf max. 3 Einzelgabionen pro Grenzseite. Die max. Länge der Einzelgabione ist auf 3,0 m begrenzt, die max. Höhe auf 2,0 m ab Geländeoberkante.

Die maximale Höhe von Zäunen darf 1,40 m nicht überschreiten.

Die Höhe von Gabionen und Zäunen wird lotrecht zwischen geplanter Geländeoberkante und oberem Abschluss des jeweiligen Objektes gemessen.

Stützmauern auf der Grundstücksgrenze sind nur im Bereich von Garagenzufahrten gestattet. Die max. Ansichtshöhe der Stützmauer wird auf 1,50 m begrenzt. Ggf. erforderliche Geländer zur Absturzsicherung bleiben hierbei ohne Höhenanrechnung.

Die Höhe von Stützmauern wird lotrecht zwischen geplanter Geländeoberkante auf der jeweils tieferen Geländeseite und oberem Abschluss der Mauer, ohne Anrechnung der vor beschriebener Absturzsicherung, gemessen.

12. Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Bodenversiegelung

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Die Versickerung wassergefährdender Oberflächenwasser ist hierbei unzulässig.

Die Errichtung von Stein-, bzw. Schottergärten ist unzulässig. Der Grünflächenanteil der nicht überbaubaren Flächen muss bei mindestens 50 % liegen.

12.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser, Brauchwassernutzung

Der Einbau einer Regenwasserzisterne zur Brauchwassernutzung mit einem Fassungsvermögen von mind. 6 m³ ist vorzunehmen. Die Mindestnutzung ist auf Gartenbewässerung begrenzt, die Brauchwassernutzung im Gebäude ist darüber hinaus optional möglich und zulässig.

13. Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Als nutzbare Dachflächen zählen alle Dachflächen, soweit diese nachfolgend nicht als nicht nutzbare Dachflächen definiert sind.

Nicht nutzbare Dachflächen sind: Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln sowie Abstandsflächen bautechnischer oder bauordnungsrechtliche Art.

14. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Nachfolgende Festsetzungen zur Dachbegrünung sind spätestens mit Baufertigstellung umzusetzen. Festsetzungen zu privaten Grünflächen spätestens 2 Jahre nach Baufertigstellung.

14.1 Dachbegrünung

Bei Flachdächern sind nutzbare Dachflächen der Hauptgebäude als begrüntes Dach mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, Sedumsprossen und Wildkräutern (extensive Dachbegrünung) oder mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm mit Gräsern, Wiesenansaaten, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern (intensive Dachbegrünung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technische Dachaufbauten sowie bautechnische oder bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

14.2 Unbebaute private Grünflächen

Für herzustellende Bepflanzungen innerhalb privater Flächen/Gärten sind heimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke zu vermeiden.

Durchgrünung innerhalb des Baugebiets
Pro Parzelle wird ein Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum regionaler Arten und Sorten lt. Pflanzliste festgesetzt.

Pflanzliste Baugebiet

Obstarten
Mindest-Pflanzgröße Hochstamm 2xv StU 7-8
Malus domestica - Gartenapfel
Pyrus communis - Gartenbirne

Prunus domestica subsp. domestica - Echte Zwetschge
Prunus avium - Süßkirsche

Sortenvorschlag (alternativ sind andere regionale Sorten möglich):
Apfel: Rheinischer Bohnapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Rubinola, Klarapfel
Birne: Madame Verte, Conference, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneu
Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge
Kirsche: Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Koröser Weichsel, Burlat

Laubbäume
Mindest-Pflanzgröße Hochstamm 2xv StU 7-8

Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Acer platanoides - Spitzahorn
Acor pseudoplatanus - Bergahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Bctula pendula - Sandbirke
Betula pubeszens - Moorbirke
Fagus sylvatica - Rotbuche
Populus tremula - Zitterpappel
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus glabra - Bergulme

14.3 Nördliche Ortsrandeingrünung

Im Bereich der Parzellen 1 bis 8 und der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenwasserrückhaltung) sind am nördlichen Rand in Anzahl und Lage entsprechend zeichnerischer Festsetzung Bäume lt. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Lage der einzelnen Bäume darf um bis zu 3 m von der im Plan festgesetzten Lage abweichen.

Ein Mindestabstand von 4 m zum nördlich angrenzenden Flurweg ist einzuhalten.

Pflanzliste Ortsrandeingrünung

Pflanzqualität: H, StU 12-14, BDB Qualität

Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Acer platanoides - Spitzahorn
Acor pseudoplatanus - Bergahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Bctula pendula - Sandbirke
Betula pubeszens - Moorbirke
Fagus sylvatica - Rotbuche
Populus tremula - Zitterpappel
Quercus robur - Stiel-Eiche

Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus glabra - Bergulme

oder historische Obstsorten.

14.4 Öffentliche Grünflächen, Bereich Regenrückhaltebecken

Im Bereich der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenwasserrückhaltung) sind für die Ansaat von Grünflächen folgende Rasenmischungen zu verwenden:

Gebietsheimische, artenreiche Wiesenmischung für wechselfeuchte Standorte (Regenrückhaltebecken), 30 % Kräuter- und 70 % Gräseranteil, Ursprungsgebiet 19.

Sofern UG19-Saatgut zum Umsetzungszeitpunkt nicht verfügbar ist, sind nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, ggf. auch andere Begrünungsmaßnahmen, z. B. Mahd- oder Druschgut-Übertragung zulässig.

Pflege und Unterhalt:

- Jährlich einmalige Mahd zum 15.06. mit Entfernung des Mahdgutes,
- Flächen sind von Gebüschen freizuhalten.
- Ganzjähriger Verzicht auf Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel.
- Die Bekämpfung von auftretenden, unerwünschten Neophyten und Giftpflanzen hat in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

15. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Im Umweltbericht werden die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen ermittelt und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflege der Flächen verbindlich festgelegt.

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Bauflächen (private Bauparzellen und öffentliche Erschließung) verbindlich zugeordnet.

Sämtliche Ausgleichsflächen sind nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplans durch die Gemeinde Störnstein an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt:

15.1 Interne Ausgleichsflächen:

STREUOBSTBESTAND IM KOMPLEX MIT ARTENREICHEM EXTENSIVGRÜNLAND
(Ausgleichsfläche A1)

Entwicklungsziel:
B 441 Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland
(Prognosezeitraum 25 Jahre)

Planung:

- Eingrünung des neuen Baugebietes nach Osten hin.
- Vielfältiger Lebensraum und Trittstein für Tier- und Pflanzenarten
- Verbesserung des Landschaftsbildes
- Gehölze müssen zu Weg- und Nachbargrundstücken einen Abstand von min. 5 m einhalten

Maßnahmen:

- Es sind historische Obstsorten zu verwenden. Die Mindest-Pflanzgröße beträgt Stammumfang 12-14 cm. Es ist BDB-Qualität zu verwenden.
- Die Baumreihen sind 15 m breit anzulegen. Der Abstand zwischen den Einzelbäumen beträgt im Mittel ca. 15 m. Einzelne Baumstandorte sind freizulassen um mehr Artenvielfalt zu erreichen.
- Es ist eine autochtone, artenreiche Wiesenmischung (UG 19: Bayerischer und Oberpfälzer Wald) anzusäen.
- Die Fläche ist hierfür aufzureißen und das Saatgut anzuwalzen.
- Ersatz ausgefallener Pflanzen ist geboten.
- Eine Beweidung ist nur nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und nach deren Vorgaben zulässig.

Sollte UG19-Saatgut zum gegebenen Zeitpunkt nicht verfügbar sein, kann stattdessen auf das Aufreißen der Grasnarbe und das Einbringen des Saatgutes verzichtet werden. Alternativ sind nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, ggf. auch andere Begrünungsmaßnahmen, z. B. Mahd- oder Druschgut-Übertragung denkbar.

Pflege:

- Pflegeschnitt der Obstbäume und zweimalige Mahd der Wiesenflachen ab dem 15.06 und ab dem 01.09.mit Entfernung des Mahdgutes. Evtl. Beweidung.
- Auf chemische Pflanzenschutzmaßnahmen und Düngung ist zu verzichten.

16. Auffüllungen und Abgrabungen (örtliche Bauvorschrift)

Auffüllungen und Abgrabungen werden auf max. 1,50 m begrenzt.

Im Bereich von Lichthöfen und Terrassen mit einer Grundfläche von insgesamt max. 30 m² sind Abgrabungen darüber hinaus bis max. 20 cm unter OK Fertigfußboden des untersten Geschosses zulässig. Soweit sich mit der Abgrabung Böschungen oder bauliche Stützelemente ergeben, bleiben die an der Oberfläche sichtbaren Grundflächen dieser anrechnungsfrei. Als Böschungsflächen zählen geneigte Flächen mit einer Neigung von ≥ 10°.

C) Nachrichtliche Übernahmen

17. Bodendenkmäler

Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

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.

D) Hinweise

18. Grund- und Niederschlagswasser

18.1 Grundwasser

Sofern Grundwasser anstehen, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.

18.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist anzustreben.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

19. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor.

Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

20. Vorsorgender Bodenschutz

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten.

Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z.B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden. Im Regelfall dürfte der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich sein; auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

- Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.

- Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des Bodenschutzrechtes zu verwerten.

- Der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

- Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

- Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung wiedereingesetzt werden.

- Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

21. Immissionen

21.1 Landwirtschaft

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

21.2 Lichtverschmutzung

In Anlehnung an Art. 11a BayNatSchG sind im Geltungsbereich ausschließlich insektenschonende Beleuchtungen zu verwenden. Kurzwelliges Licht (Blaulicht) ist hierbei zu vermeiden. Als geeignet gelten Farbtemperaturen zwischen 1800 und max. 3000 Kelvin.

22. Planunterlagen

Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschnitte mit Angaben der Höhenkoten in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände beizugeben; ebenso die Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände.

23. Müllbeseitigung

Ein direktes Anfahren der Parzellen 8 und 9 mit Müllfahrzeugen ist wegen geltender Unfallverhütungsvorschriften nicht möglich. Insofern sind die Abfallbehälter und auch Sperrmüll von den Bewohnern/Anschlusspflichtigen selbst zu den von den Abfallfahrzeugen nächstgelegenen erreichbaren Standorten zur Bereitstellung/Abholung zu verbringen.

24. Bau- und Dämmstoffe

Um dem Grundsatz einer integrierten Siedlungsentwicklung (3.1.1, LEP Bayern) besser gerecht zu werden, wird die Nutzung recycelter oder regionaler nachwachsender Bau- und Dämmstoffe empfohlen.

E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

Dem hier behandelten Regelverfahren ging bereits ein vereinfachtes Verfahren nach § 13b BauGB voraus. Satzungsbeschluss vom 17.01.2023 und Aufhebungsbeschluss vom 10.10.2023 wurden am 08.04.2025 per Gemeinderatsbeschluss aufgehoben und die Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens im Regelverfahren mit der Wiederholung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2025 hat in der Zeit vom 17.11.2025 bis 19.12.2025 stattgefunden.

3. Die Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2025 hat in der Zeit vom 17.11.2025 bis 19.12.2025 stattgefunden.

4. Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB mit Öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2026 hat in der Zeit vom …… bis ……. stattgefunden.

5. Die erneute Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2026 hat in der Zeit vom …… bis ……. stattgefunden.

6. Die Gemeinde Störnstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom …….. den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom …….. als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt

   Störnstein, den ……. …… (Siegel)
   Gemeinde Störnstein
   Ludwig, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Im Badgarten“ wurde am ……. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 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 am …….. 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 hingewiesen.

   Störnstein, den ……. …… (Siegel)
   Gemeinde Störnstein
   Ludwig, 1. Bürgermeister