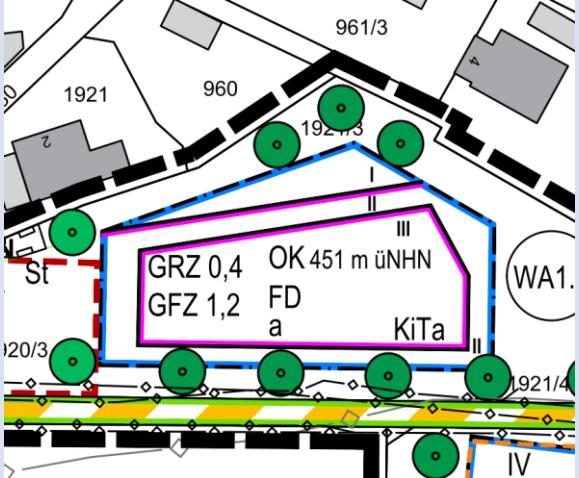


1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 Steinweg

Berücksichtigte Aspekte im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs

Beschlüsse zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 Steinweg im Rahmen der Stadtratssitzung vom 01.12.2021

Beschlüsse wurden im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurf in dieser Form berücksichtigt

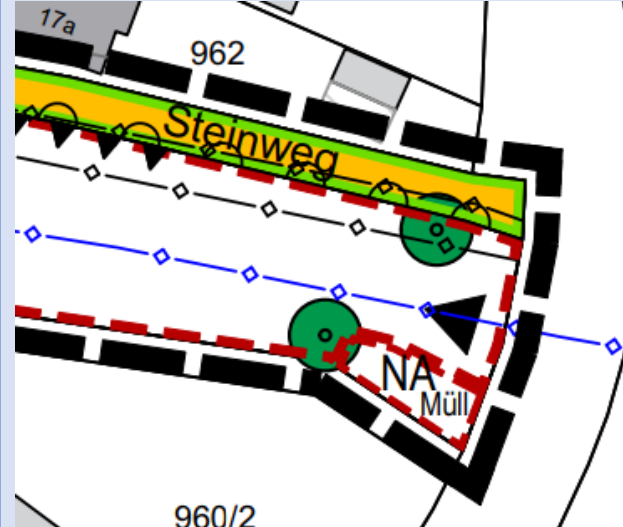
1.	Das Baufenster im Norden wird von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt und eine Höhenstaffelung auch in diesem Bereich nach Norden vorgesehen.	Baufenster wurde im Norden abgerückt und ebenfalls eine detaillierte Höhenstaffelung vorgesehen 
2.	Die Errichtung einer Kita im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird vertraglich geregelt.	Der Stadtrat berät in nö-Sitzung über die Vertragsdetails
3.	Eine immissionstechnische Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung wird auf Kosten des Verursachers in Auftrag gegeben.	Stellungnahme wurde erstellt und in Bebauungsplan sowie der Begründung umgesetzt bzw. eingearbeitet
4.	Zum Entwurfsstand werden textliche Festsetzungen vorgesehen, welche bestimmte Nutzungen im Baugebiet verbindlich ausschließen.	Durch Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nach Baunutzungsverordnung ergibt sich, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dient und grundsätzlich nur mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen zulässig sind. Für das Baufeld der KiTa wurde konkretisierend geregelt, dass im obersten Geschoss nur Wohnen, Büros und freie Berufe zulässig sind.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 Steinweg

Berücksichtigte Aspekte im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs

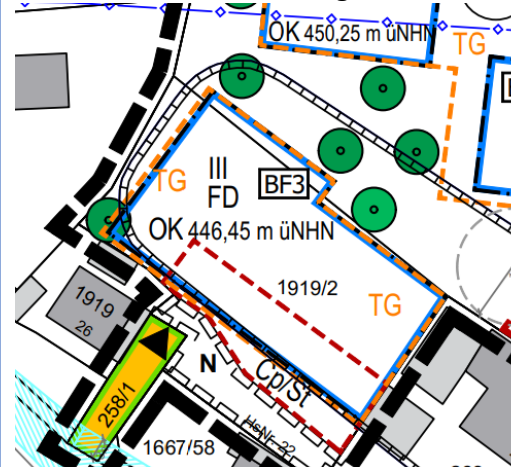
5. Die Sammelstellen für die Abholung der Mülltonnen werden direkt an die öffentlichen Straßen gelegt werden, so dass kein Müllfahrzeug in das Gebiet einfahren muss und eine Lärmbelästigung an dieser Stelle ausgeschlossen werden kann.

Entsprechende Fläche für Sammelstelle wurde im Bebauungsplan vorgesehen



6. Die beiden südlichen Mehrfamilienhäuser werden von der Geschossigkeit auf drei Vollgeschosse begrenzt.

Reduktion der Geschossigkeit wurde festgesetzt



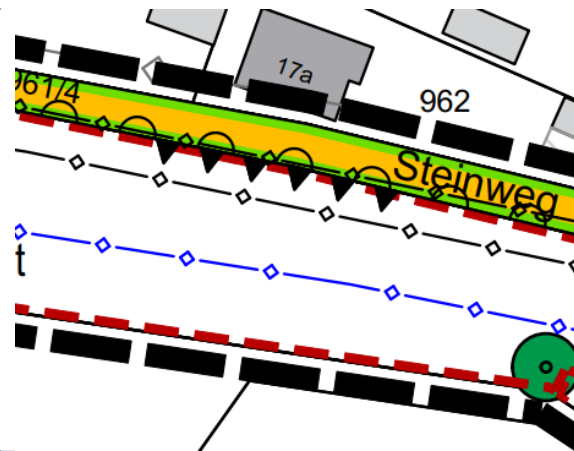
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 Steinweg

Berücksichtigte Aspekte im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs

7.	In Anlehnung an die Umgebungsbebauung sollen die Mehrfamilienhäuser einen eher rechteckigen als quadratischen Grundriss aufweisen.	Baufenster wurden verkleinert und in Abformung angepasst.
----	--	---

Folgende Aspekte wurden darüber hinaus im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt bzw. eingearbeitet:

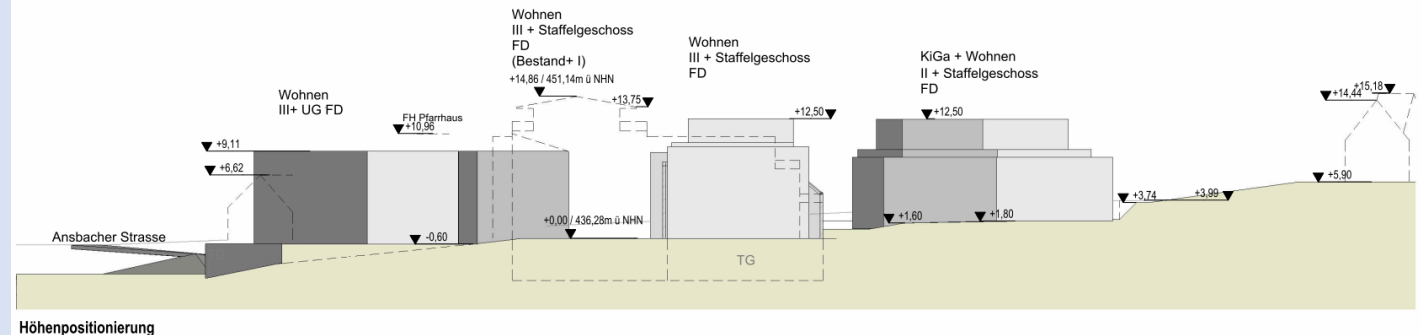
- Aufnahme von Regelungen zum Lärmschutz (Lärmschutzwand im Nordosten sowie bedingte Festsetzung zur Aufnahme der Wohnnutzung erst nach Realisierung dieser Wand)



- Aufnahme von maximalen Höhen über Normalnull zur Beschränkung der Gebäudehöhen
 - 2.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf im WA1 maximal 0,25 m über bzw. unter der Höhe von 438 m ü. NHN liegen.
 - 2.3 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf im WA2 in den Baufenstern „BF1“ und „BF2“ maximal 0,25 m über bzw. unter der Höhe von 436,25 m ü. NHN liegen.
 - 2.4 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf im WA2 im Baufenster „BF3“ maximal 0,25 m über bzw. unter der Höhe von 435,7 m ü. NHN liegen.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 Steinweg

Berücksichtigte Aspekte im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs



- Nutzung von solarer Strahlungsenergie muss nach Festsetzung auf bestimmter Mindestfläche des Daches vorgesehen werden

9.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 80 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

9.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

- Detaillierte Vorgaben für die Grünordnung (insbesondere zur Bepflanzung des Gebietes mit Bäumen, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung)

10.8 Dachbegrünung – Hauptgebäude: Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° ab einer Gesamtfläche von 50 m² sind mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen, technischen Einrichtungen (u. A. zur Energiegewinnung) und Dachterrassen mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.

10.9 Dachbegrünung – Nebengebäude: Dächer von Carports, Garagen, Müllgebäuden und sonstigen Nebengebäuden sowie von Tiefgaragenzufahrten sind ab einer Gesamtfläche von 10 m² ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 5 cm stark sein.

10.10 Fassadenbegrünung: Im Bereich der zeichnerischen Festsetzung „Fassadenbegrünung“



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 Steinweg

Berücksichtigte Aspekte im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs

sind die zum Radweg hin ausgerichteten Seiten der Schallschutzwand und der Carports mit Kletter- bzw. Rankpflanzen aus Arten gemäß Pflanzenliste in der Begründung zu begrünen. Bei Bedarf sind entsprechende Rankhilfen zu installieren. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Kletter- oder Rankpflanze muss mindestens $1,0 \text{ m}^3$ betragen. Alle 1,5 m ist eine Pflanze zu setzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- Nachrichtliche Aufnahme des bestehenden Bodendenkmals

II. Nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

- unterirdische Stromleitung der Main-Donau-Netzgesellschaft mit beidseitigem Schutzstreifen von jeweils 1,00 m zur Bebauung und 2,50 m zu Baumpflanzungen
- unterirdischer Mischwasserkanal der Stadt Herrieden mit beidseitigem Schutzstreifen von jeweils 2,50 m
- ◇—◇— unterirdische Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom mit beidseitigem Schutzstreifen von jeweils 2,50 m
-  erforderliches Sichtdreieck gemäß Art. 26 BayStrWG (mit Bemaßung)
-  Umgrenzung von Bereichen die dem Denkmalschutz unterliegen / mit Bodendenkmälern

- Festsetzung des unteren Steinweges als verkehrsberuhigter Bereich








1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 Steinweg

Berücksichtigte Aspekte im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs

- Aufnahme der Sichtdreiecke im Bereich der Ansbacher Straße

II. Nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

	unterirdische Stromleitung der Main-Donau-Netzgesellschaft mit beidseitigem Schutzstreifen von jeweils 1,00 m zur Bebauung und 2,50 m zu Baumpflanzungen
	unterirdischer Mischwasserkanal der Stadt Herrieden mit beidseitigem Schutzstreifen von jeweils 2,50 m
	unterirdische Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom mit beidseitigem Schutzstreifen von jeweils 2,50 m
	erforderliches Sichtdreieck gemäß Art. 26 BayStrWG (mit Bemaßung)
	Umgrenzung von Bereichen die dem Denkmalschutz unterliegen / mit Bodendenkmälern