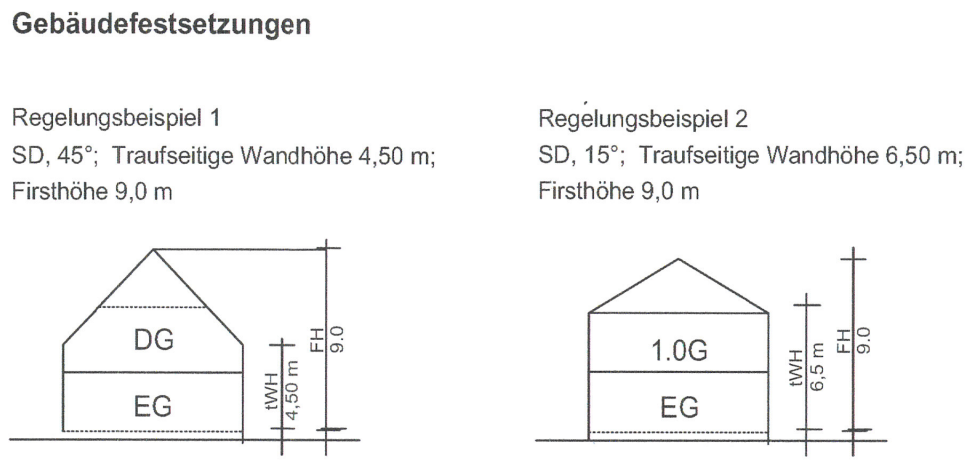


PRÄAMBEL

Die Gemeinde Leutenbach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 674) sowie des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) sowie des Art. 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6), diesen Bebauungsplan als Satzung.



Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
 II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Private Verkehrsflächen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 Private Grünfläche
- Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
 Pflanzgebot Obstbäume (nicht standortgebunden)
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Hinweise
 Vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 Höhen in m ü. NHN (Normalhöhennull)
 vorhandene Gebäude
 Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Fränkische Schweiz - Veidensteiner Forst"
 20-kV-Stromfreileitung

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 2.1 Zahl der Vollgeschosse
 Maximal II Vollgeschosse zulässig.
 2.2 Grundflächenzahl GRZ: max. 0,35
 2.3 Geschößflächenzahl GFZ: max. 0,7
 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Wandhöhe max. 6,5 m, Firsthöhe max. 9,0 m, jeweils ab Oberkante Erdgeschoßfußboden (siehe auch C.1.1). Die Erdgeschoß-Fußbodenoberkante (EFOK) darf bergseitig (im Westen) maximal mit dem vorhandenen Gelände identisch sein, Bezugspunkt ist der höchste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig.
 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
 3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
 Nebenanlagen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulässig. Es gelten die Vorschriften der BayBO.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 4.1 Interne Ausgleichsfläche gemäß § 1a Abs. 3 BauGB
 Dem Eingriff durch den Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine Teilfläche von 461 qm, der Fl.Nr. 964, Gemarkung Leutenbach als Ausgleichsfläche zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind zur Entwicklung einer Streuobstwiese erforderlich:
 - Pflanzung von 3 Obstbäumen (Hochstamm, Qualität siehe Begründung)
 - ein- bis zweimalige Mahd der Wiese pro Jahr ab dem 15.06. jeden Jahres mit anschließender Mahdgutabfuhr, alternativ extensive, temporäre Beweidung (1 Weidegang zwischen Mai bis September/Oktober. Bei der Beweidung ist die Koppelhaltung erlaubt, Zufütterung sowie Unterstände sind unzulässig).
 - keine über die Beweidung hinausgehende Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
 - eine dauerhafte Einzäunung der Ausgleichsfläche ist unzulässig
 4.2 Nadelgehölzhecken sowie Schotter-/Kiesgärten sind nicht zulässig.
 4.3 Versiegelung
 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen).
 4.4 Die private Grünfläche ist naturnah zu gestalten. Bepflanzung ist nur mit heimischen Gehölzen zulässig. Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.
- Sonstige Festsetzungen**
 5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Auf den mit dem Planzeichen gekennzeichneten Flächen besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, des Erschließungsträgers und der Nutzungsberechtigten der Anliegergrundstücke.
 5.2 Maßnahmen zur Solarnutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Bei der Errichtung baulicher Hauptanlagen müssen Photovoltaik-Module oder ersatzweise Solarwärmekollektoren auf den Dächern der Hauptanlagen oder auf den Nebenanlagen installiert werden. Die zu installierende Mindestmodulfläche beträgt mind. 20 % der Dachfläche der baulichen Hauptanlage. Ausnahmsweise kann die Mindestmodulfläche bei nachweislich unverhältnismäßig hohem wirtschaftlichem Aufwand gemindert werden bzw. von der Solarpflicht befreit werden (z.B. starke Verschattung, etc.).
 5.3 Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser auf Privatflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen ohne Dachbegrünung ist in eine Zisterne auf dem

jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen muss pro 100 m² Dachfläche mindestens 2 m³ betragen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser abflusswirksamer Flächen, wie Dach- oder Hofflächen, müssen Schadstoffe aus dem Niederschlagswasser entweder über einen begrüntem Oberboden (mind. 30 cm Stärke) oder über Filter entfernt werden. Nur Dachwasser von Gründächern darf ungefiltert versickern.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- Wohngebäude
 1.1 Gebäudehöhen (vgl. B 2.4)
 Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoß-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / Oberkante Dachhaut, bzw. bis zum First.
 1.2 Dachform
 Zulässig: Symmetrisches Satteldach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 40 cm, am Ortgang max. 30 cm betragen.
 1.3 Dachneigung: Die Neigung muss zwischen 15° und 48° liegen.
- Garagen und Carports
 2.1 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen großemäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt für PKW bei Garagen mind. 5 m, bei Carports mind. 3 m.
- Grundstückseinfriedungen
 Einfriedungen sind außerhalb der privaten Grünfläche zulässig. Zur Einfriedung sind Holzlatenzäune oder Metallzäune mit senkrechten Stäben mit einer Höhe bis 1,2 m über Oberkante Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Trockenmauern aus Naturstein sind zum Abböschsen bis Oberkante Gelände zulässig.
- Hinweise**
 1. Gefahr durch Hangflächenwasser
 Aufgrund von evtl. zufließendem Hangwasser sind Schutzmaßnahmen zu prüfen (z. B. hochgezogene Lichtschachteinfassungen).
 2. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden / unterhalten.
 3. Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
 Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mind. 0,5 m Abstand von der Grenze
 Gehölze über 2,0 m Höhe – mind. 2,0 m Abstand von der Grenze
 4. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
 5. Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Innerhalb des Schutzzonenbereiches ist nur eine eingeschränkte Handlungsweise, Bebauung, sowie Nutzung bzw. Bepflanzung möglich. Die Abstände entsprechend DIN VDE 0210 sind einzuhalten. Folgende Einschränkungen gelten innerhalb der Schutzzone der Freileitung:
 - Durch die Einführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens im Jahr 1998 bzw. 2008 ist der Bauherr bzw. die Planungsbeauftragten Personen (Architekt- Bauleiter) verpflichtet vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen. Eine Baufreigabe durch das zuständige Landratsamt oder der Gemeinde erübrigt nicht eine Anfrage an den Netzbetreiber, außer die Belange sind im Bauantrag beschrieben. Daher weisen wir Sie nochmals darauf hin, dass der Bayernwerk Netz GmbH geplante Bauvorhaben, Änderungen von bestehenden Bauvorhaben und Bauten sowie Nutzungsänderungen der Grundstücksfläche im Leitungsbereich vor der Bauausführung zur Stellungnahme vorzulegen sind. Die Folgen einer unterlassenen Vorlage kann den Umbau der 20-kV Freileitung bedeuten, da unter Umständen die Abstände nach DIN VDE 0210 nicht eingehalten werden. Diese Kosten sind vom Verursacher zu tragen.
 - Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Parkplätze, Spielplatz, usw.) sowie Änderungen am Geländeneveu der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.
 - Die Standsicherheit und die Zufahrt zu den Maststandorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eine Schutzzone um die Maststandorte mit 5,0 m (kreisförmig um den Mast) sind einzuhalten.
 - Aufsichtungen, Lagerung von Baumaterial und -Hilfsmittel im Leitungsbereich, sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht möglich ggf. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk AG.
 Ausnahmen von den Sicherheitsabständen bei der Errichtung baulicher Anlagen im Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitung sind im Einzelfall zulässig, die Genehmigung erfolgt durch Bayernwerk Netz GmbH.

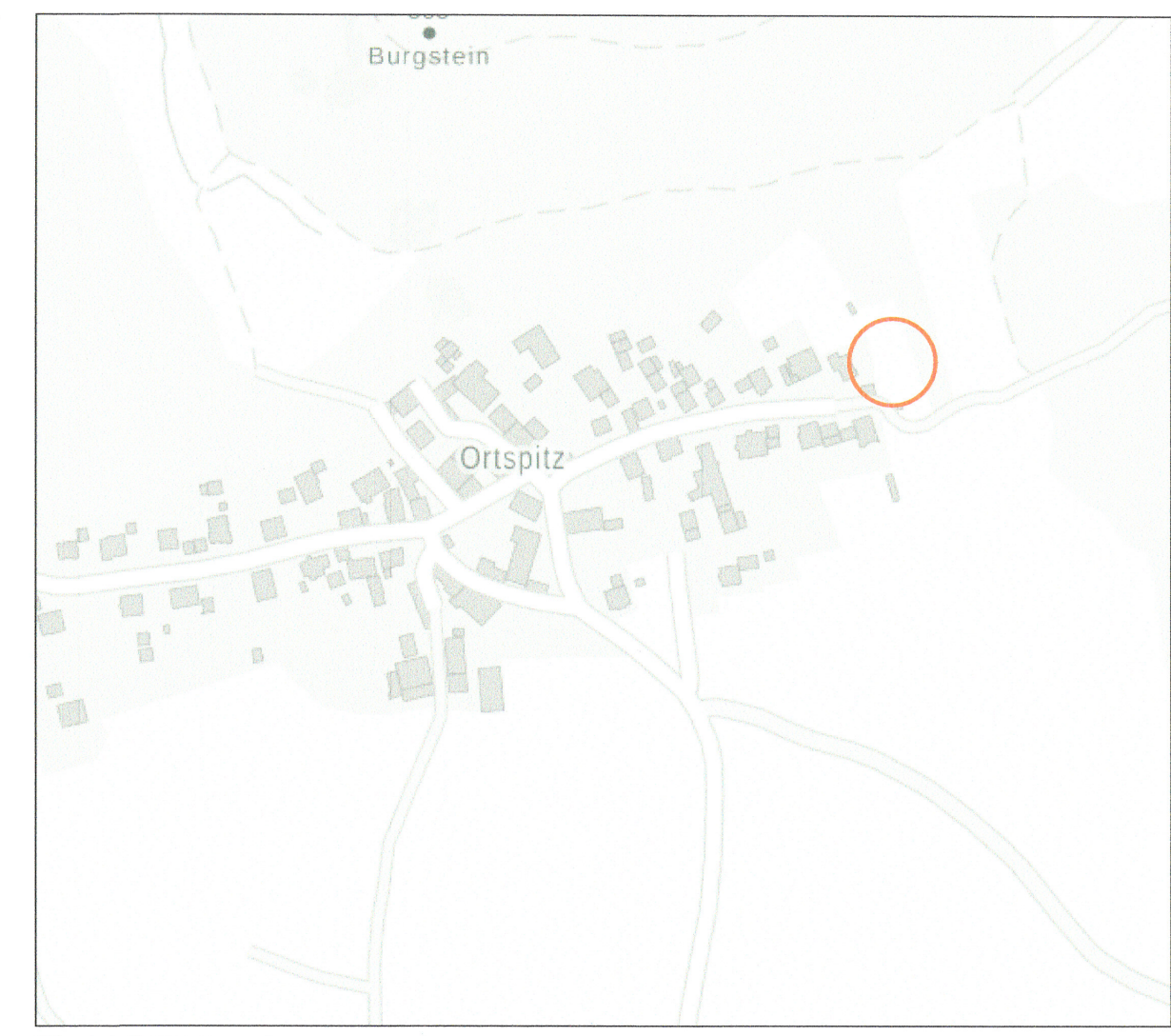
VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.07.2022 hat in der Zeit vom 22.08.2022 bis 23.09.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.07.2022 hat durch Auslage in der Zeit vom 22.08.2022 bis 23.09.2022 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2023 bis 14.12.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.07.2023 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2023 bis 14.12.2023 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.04.2024 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.07.2023 als Satzung beschlossen.
 Gemeinde Leutenbach, den 09. Juni 2024

 Florian Kraft
 Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt
 Gemeinde Leutenbach, den 15. Juli 2024

 Florian Kraft
 Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 19. Juli 2024 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 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.
 Gemeinde Leutenbach, den 19. Juli 2024

 Florian Kraft
 Erster Bürgermeister



Gemeinde Leutenbach
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Ortspitz-Ost"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: jk
 datum: 10.07.2023 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de