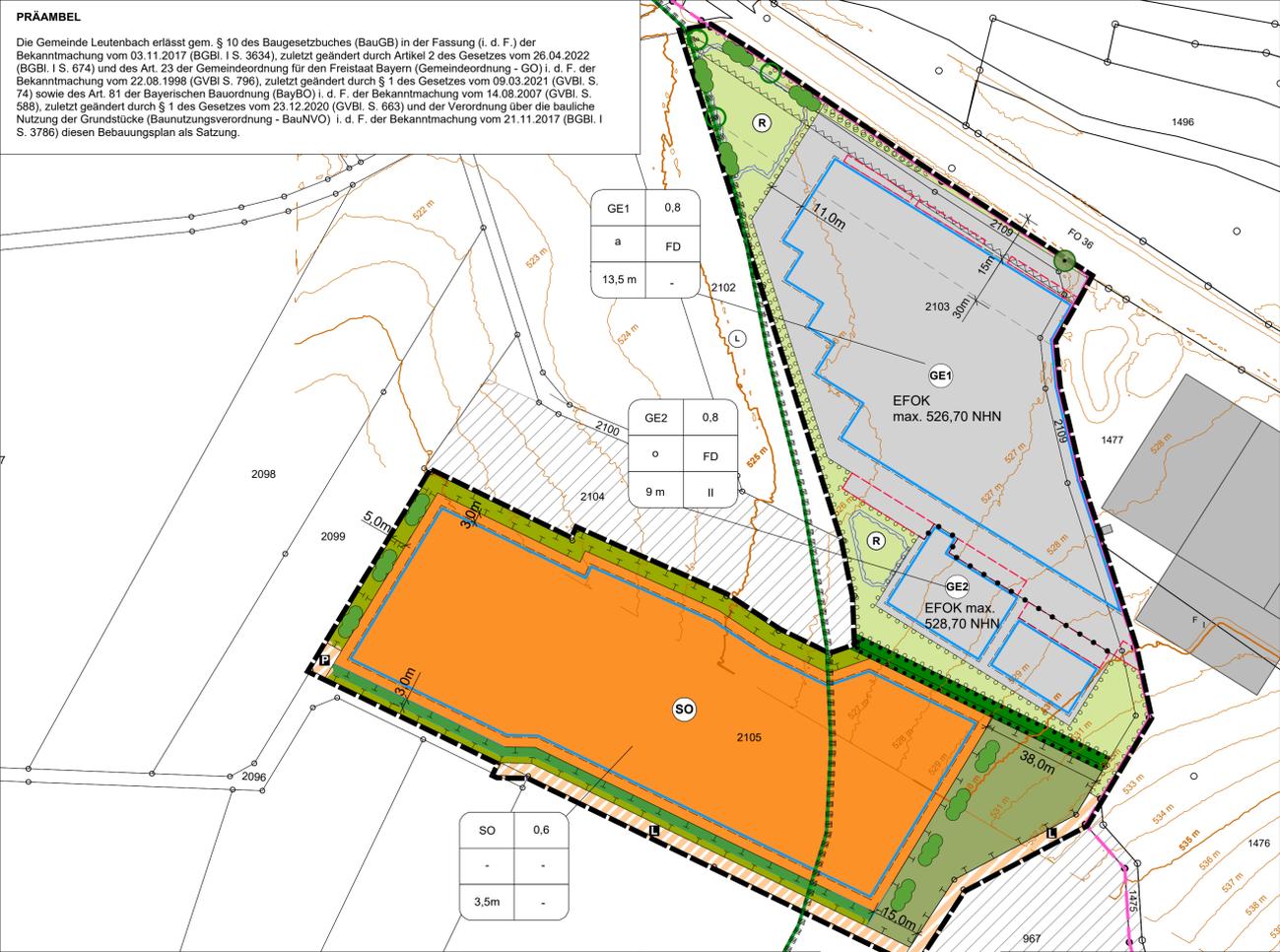


**PRAEMBEL**  
 Die Gemeinde Leutenbach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie des Art. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**

- GE** Gewerbegebiet
- SO** Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)  
 Max. Höhe der baulichen Anlagen WH Wandhöhe in Meter (m) über Straßenerschließungsniveau,  
 siehe Eintrag Nutzungsschablone

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

- Baugrenze
- a abweichende Bauweise
- o offene Bauweise
- siehe Eintrag Nutzungsschablone

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze)
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)
- Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze (St.ü.)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Sichtdreieck

**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise	Dachform
Wandhöhe	Geschossigkeit

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Landwirtschaftlicher Furweg
- Private Zufahrt

**5. 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; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Entwicklungsziele:
  - 1 Artenreiche Gras-Krautflur
  - 2 Artenreiches Extensivgrünland
  - 3 Feldhecke (geschlossen gepflanzt)

- Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
- zu erhaltender Baum
- Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke
- Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche

**Hinweise**

- 57 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- vorhandene Haupt- / Nebengebäude
- Höhen in m ü. NNH Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die technische Geländemessung dar
- Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- Gemeindegebietsgrenze
- Anbaubeschränkungszone Fahrbahnrand Kreisstraße FO 36 30 m Abstand
- bestehende Eingrünung durch Waldbestand

**B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

- 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
 GE1: Produktion und Verwaltung  
 GE2: Kantine und betriebsbezogenes Wohnen zulässig
- 1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
 Zweckbestimmung Freiflächen-Fotovoltaikanlage.  
 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von Solarmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

- 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO):  
 Im GE 0,8; im SO 0,6
- 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
 Die maximale traufseitige Gebäudehöhe beträgt im GE1 13,5 m sowie im GE2 9,0 m. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die Höhe des Fertigfußboden Erdgeschoß ist im Planeinschrieb festgelegt. Die maximale Höhe der Solarmodule im SO beträgt 3,5 m ab Oberkante natürliches Gelände

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

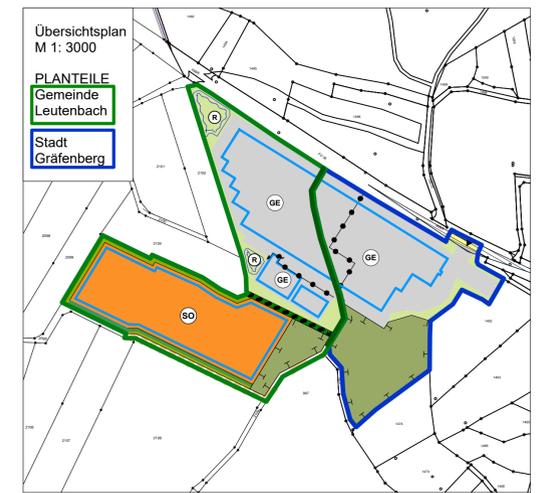
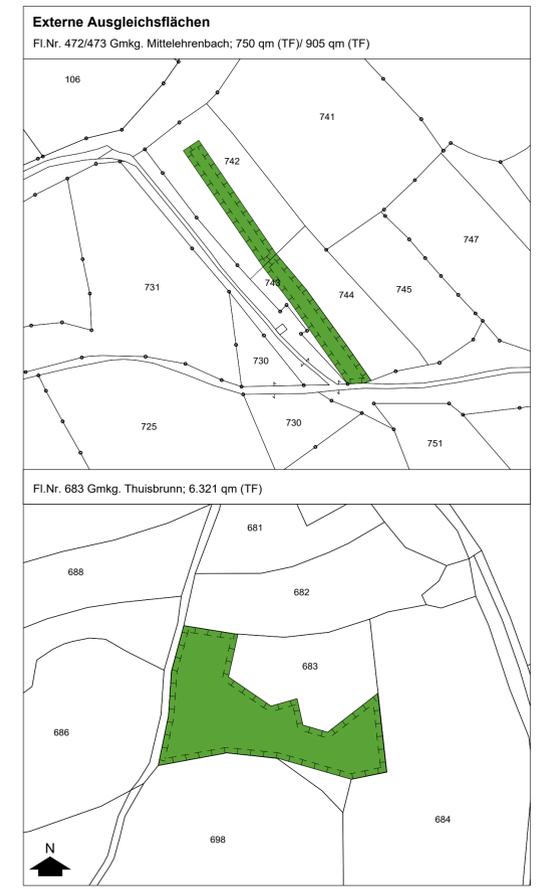
- 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 Es gilt eine offene Bauweise, bei der auch zusammenhängende Gebäude über 50 m zulässig sind.
- 3.2 Baugrenze siehe Planeintrag (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

- 4.1 Ausgleichsflächen im Geltungsbereich nach § 1a Abs. 3 BauGB
  - Maßnahme 1: Entwicklung einer Gras-Krautflur, im Bereich der Pflanzgebote Pflanzung von Strauchgruppen,
  - Maßnahme 2: Entwicklung einer extensiv genutzten Mähwiese, keine Düngung, maximal zweischürige Mahd ab 01.07.
  - Maßnahme 3: Geschlossene Hecken aus standortheimischen Arten. Pflanzung 2-reihig, Qualität Bäume Hochstamm STU mind. 10-12, Sträucher mind. 100-150, siehe auch B.4.8
- 4.2 Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs nach § 1a Abs. 3 BauGB  
 Dem Eingriff durch die geplanten Anlagen werden Teilflächen von 1.655 qm der Fl.Nrn. 472 und 473 Gmkg. Mitlehrenbach als externe Ausgleichsflächen zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird die Entwicklung einer Streuobstwiese bzw. von Laubwald festgesetzt. Maßnahmen: Pflanzung von 6 Obstbäumen als Hochstamm, Pflege: Obstbaumschnitt, 1-2-malige Mahd des Grünlands ab 1.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung bzw. Initialpflanzung Laubbäume.  
 Als weitere Teilfläche werden 6.321 qm der Fl.Nr.683 Gmkg Thuisbrunn als Ausgleichsfläche zugeordnet. Entwicklungsziel Laubwald. Maßnahmen: Entfernung Nadelgehölze und Pflanzung von Laubwald. Siehe Beschreibung und Maßnahmenpläne in der Begründung.
- 4.3 Zu erhaltende Vegetationsbestände  
 Die zu erhaltenden Gehölzbestände (Hecke, vereinzelt Obstbäume) sind dauerhaft zu erhalten und ggf. während der Bauzeit zu sichern. Zulässig ist eine Durchfahrt zur PV-Anlage.
- 4.4 Flächen mit Begrünungsbindung  
 Die Flächen mit Begrünungsbindung sind naturnah zu gestalten. Grünland mit Mahd ab 1.6. ohne Düngung, die Rückhaltebecken sind als Erdbecken zu gestalten.
- 4.5 Im Bereich der Pflanzgebote sind auch außerhalb der Ausgleichsflächen nur heimische Gehölze zulässig.
- 4.6 Versiegelung  
 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster). Die Anforderungen im Karst sind zu beachten.
- 4.7 Es sind ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zulässig.
- 4.8 Freiflächengestaltung im SO  
 Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für mittlere Standorte (Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“) und anschließende Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Die Einsatz hat vor oder unmittelbar nach Errichtung der Solarmodule bei geeigneter Witterung zu erfolgen, spätestens im folgenden Frühjahr; darüber hinaus sind auch alle anderen nicht versiegelbaren Bereiche einschließlich derer unter den aufgeständerten Modultischen zu begrünen. Die Flächen sind anschließend durch 1-2-malige Mahd (ab 01.07.) oder extensive Beweidung zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

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

- 1. Dachform  
 zulässig: Flachdach, bei untergeordneten Gebäuden auch Pultdach, Satteldach. Flachdächer sind zu mindestens 70% der Dachfläche zu begrünen und/oder mit Fotovoltaikanlagen auszustatten. Dacheindeckung dürfen nur mit grundwasserunschädlichen Materialien ausgeführt werden.
- 2. Einfriedung und Geländeanpassung  
 Einfriedungen im GE sind transparent mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen zulässig. Max. Zaunhöhe 2,0 m. Geländeanpassungen und Auffüllungen sind zulässig, allerdings nur zum Ausgleich der Höhendifferenz zwischen dem bestehenden Gelände und dem rückwärtigen Geländeanschluss. Einfriedungen im SO sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird.
- 3. Stützmauern  
 Zur freien Landschaft hin sind Stützmauern über 1 m unzulässig. Größere Höhenunterschiede müssen mit Erdböschungen überwunden werden.
- D. Hinweise
  - 1. Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
  - 2. 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. Archaische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
  - 3. Werbeanlagen, die von der Kreisstraße aus sichtbar sind, bedürfen der Genehmigung der unteren Verkehrsbehörde.



**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat durch Auslage in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Leutenbach, den .....

Florian Kraft  
 Erster Bürgermeister

(Siegel) Gemeinde Leutenbach, den .....

Florian Kraft  
 Erster Bürgermeister

(Siegel) Leutenbach ....., den .....

Florian Kraft  
 Erster Bürgermeister



Vorentwurf

**Gemeinde Leutenbach**  
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan**  
**"Gewerbe- und Sondergebiet Hofmann"**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / jk / sd  
 datum: 31.10.2022 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