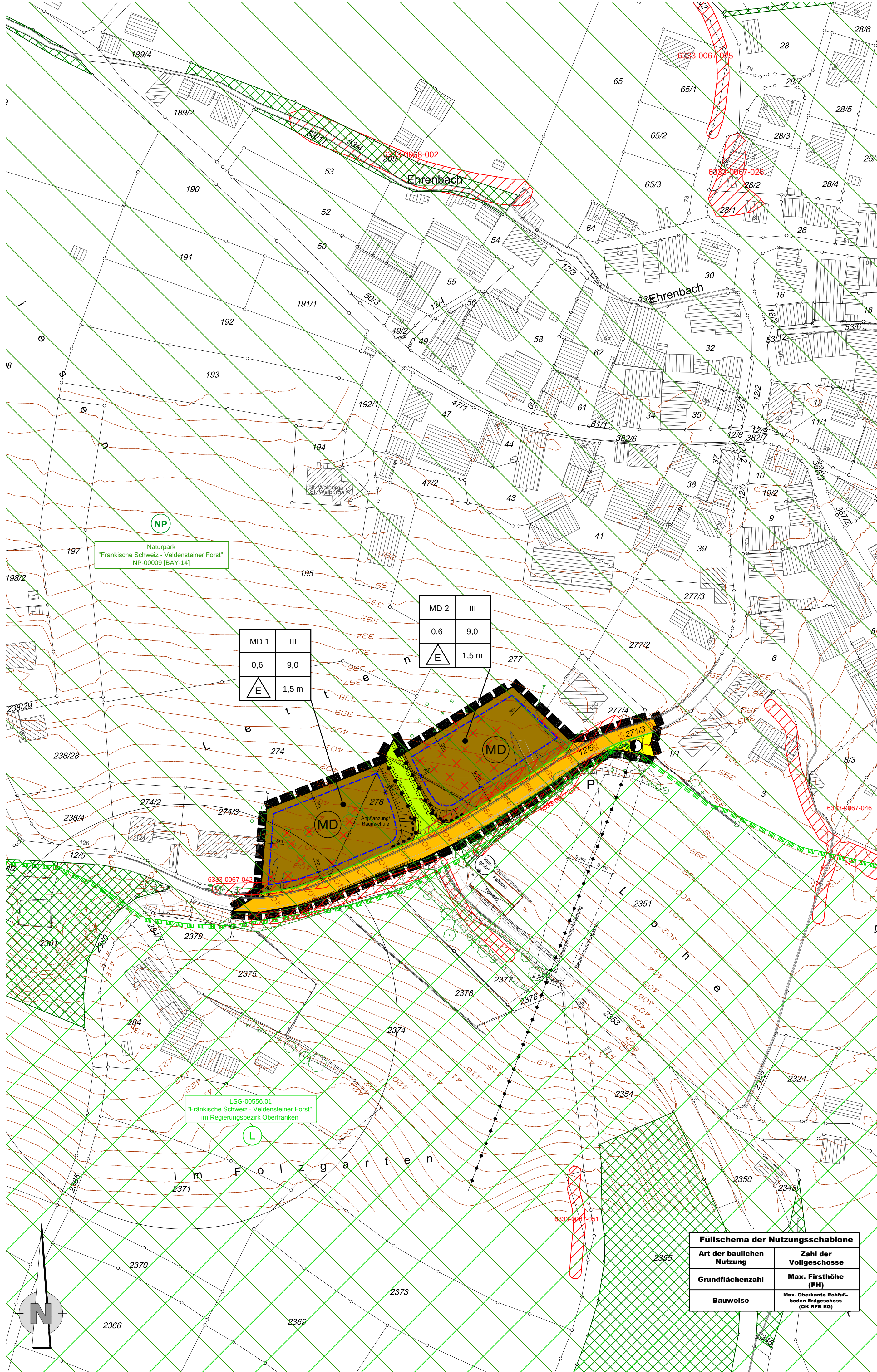




Gemeinde Leutenbach

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Lohe" in Oberehrenbach

Maßstab M 1 : 1.000



I. PRÄAMBEL

- Die Gemeinde Leutenbach beschließt den von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhn & Partner ausgearbeiteten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Lohe" in Oberehrenbach mit der Begründung in der Fassung vom 28.08.2017 als Satzung. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind
- das **Baugesetzbuch** (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist,
- die **Baunutzungsverordnung** (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- die **Planzeichenverordnung** (**PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, sowie
- die **Bayerische Bauordnung** (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588, BayRS 2132-1-I), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geändert (§ 3 G v. 24.07.2015, 296).

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Dorfgebiet (MD), § 5 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 8 BauNVO
- Max. zulässige Wohneinheitenanzahl (Wo) je Wohngebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO
- Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, § 20 Abs. 1 BauNVO
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Nur Einzelhäuser (E) zulässig, offene Bauweise (o), § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO
- 4. Verkehrsflächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Bestand), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bereiche ohne Garagen-, Stellplatz-, Grundstücksein- und -ausfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen**
- Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität", § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
- 6. Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (interne und externe Ausgleichsflächen)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Erhaltung von Bäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Rodung von Bäumen, Einzelgehölzen, Feldgehölzen und Hecken zulässig
- 8. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO
- Mit Geh- und Fahrfahrten zu Gunsten der hinterliegenden Grundstückseigentümer zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- Festgesetzt wird ein Dorfgebiet ("MD") gem. § 5 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 8 BauNVO. Die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO zulässigen sowie die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen sind unzulässig.
- 1.1.2 Pro Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheit (Wo) zulässig.**
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,6 festgesetzt.
- 1.2.1** Es sind max. 3 Vollgeschosse zulässig. Untergeschosse (Kellergeschosse) dürfen als drittes Vollgeschoss genutzt werden.
- 1.2.2** Die Höhe der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) wird in den mit "MD 1" und "MD 2" gekennzeichneten Bereichen mit max. 1,50 m über dem Höhenniveau der Erschließungsstraße festgesetzt. Für die Höhenlage der OK RFB EG gilt folgender Bezugspunkt: Höhe fertige Oberkante (FOK) der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Straßenbegrenzungslinie an der vorderen Grundstücksgrenze, gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Gebäudeaußenwand (s. Abb. 8 in der Begründung Teil A, Kap. 11.2 "Maß der baulichen Nutzung").
- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Zulässig sind Einzelhäuser (E) in offener Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 1.3.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.
- 1.4 Verkehrsflächen**
- 1.4.1** In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind Grundstücks-, Garagen-, Stellplatzein- und -ausfahrten und/oder zur fußläufigen Erschließung des jeweils angrenzenden Grundstücks dienende Zaun- oder Gartentore unzulässig.
- 1.4.2** Den öffentl. Erschließungsstraßen darf aus den Privatgrundstücken heraus kein Oberflächen-/Regenwasser zufließen. Der Wasserlauf im Bereich der öffentl. Erschließungsstraßen darf durch die jeweiligen Einzeilbauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.
- 1.4.3** Durch Bepflanzungen auf Privatgrund entlang gemeinsamer Grenzen mit der öffentl. Erschließungsstraße darf dort keine Sichtbeeinträchtigung eintreten. Das notwendige Lichtauprofil ist durch die Eigentümer der anliegenden Privatgrundstücke dauerhaft zu gewährleisten.
- 1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegungweise festgesetzt.
- 1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Zulässig sind ausschließlich die in der Planzeichnung dargestellten Gehölzrodungen, jedoch nur, sofern diese aus bautechnischer Sicht bei der Herstellung von Gebäuden, Nebenanlagen und Grundstückserschließungen stören und unvermeidbar sind.
- 1.6.1** Der Gehölzbestand entlang des Südrandes der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist während der Bauzeit mit geeigneten Mitteln (z. B. Stamm-/Anfangsschutz, ortsfeste Bauzaunabsperungen) mit einer Höhe von mind. 2,0 m entlang des Fahrbahnrandes o. a.) vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Die Abgrenzung von Baumaterialien und Grünflächen sowie die Maßnahmen zur Baustelleneinrichtung sind innerhalb der Traubereiche zulässig.
- 1.6.2** Pro 350 m² privater Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß der Artenliste 1.3 und 3. Begründung Teil A, Kap. 14) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Vorgaben (s. Begründung Teil A, Kap. 14) innerhalb eines Jahres nach Abgang/Ausfall zu ersetzen. Die Bepflanzungen sind mittels Dreiecken zu sichern, mit einem Verdunstungsschutz (z. B. aus Schliffröhren, Schutzstreich o. a.) zu schützen und mit einer Baumscheibe mit Geolrand auszustatten.
- 1.6.3** Pro 350 m² privater Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß der Artenliste 1.3 und 3. Begründung Teil A, Kap. 14) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Vorgaben (s. Begründung Teil A, Kap. 14) innerhalb eines Jahres nach Abgang/Ausfall zu ersetzen. Die Bepflanzungen sind mittels Dreiecken zu sichern, mit einem Verdunstungsschutz (z. B. aus Schliffröhren, Schutzstreich o. a.) zu schützen und mit einer Baumscheibe mit Geolrand auszustatten. Die Fertigstellungs- und Pflegepflicht muss ab dem Pflanzzeitpunkt mind. 2 Jahre betragen.
- 1.6.4** Die Pflanzabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen mind. 4,0 m betragen.
- 1.6.5** Auf der Fl.-Nr. 487 (Gmkg, Oberehrenbach) werden externe Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 0,09 ha festgesetzt. Für ihre Ausgestaltung und Pflege gelten folgende Vorgaben:
- a. Entwicklung einer arten- und strukturreichen, nährstoffarmen, kräuter- und blühreichen Extensivwiese im Rahmen der natürlichen Sukzession sowie auf Grundlage einer schrittweisen Ausmagerung in Kombination mit der Anpflanzung/Entwicklung dornenreicher Feldgehölzhecken der "Prunella-Gesellschaft".
- b. Hinsichtlich der Pflege und Entwicklung der Wiese gelten die Festsetzungen unter Abschnitt III, Ziffern 1.6.4 b. und 1.6.4 c. hier analog.
- c. Die Feldgehölzhecken sind mit folgender Artenzusammensetzung auszuführen: Schlehe (70 %), Hundrose (10 %), Weißdorn (10 %), 25 % der Gesamtflächenanzahl sind als Heister und Stollgräben (Soll, mind. od. i. Cont., 3xv, 125 - 150l Hei, mß. od. i. Cont., 3xv, 125 - 150l, 75% als verpflanzte Sträucher (vStr., i. Cont., 3 Liter, 60 - 100). Zu verwenden sind autochthone Gehölz (Wuchshöhe 5-1, Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken, auf 0,70 EAB). Heister sind mit einem Schrägpflock zu sichern. Der Pflanzabstand innerhalb der Gehölzgruppen hat 1,20 m x 1,20 m zu betragen. Die Fertigstellungs- und Pflegepflicht sind solange aufrecht zu erhalten, bis ein autarkes Überleben der Neupflanzungen gewährleistet ist, mindestens jedoch zwei Jahre ab dem Pflanzzeitpunkt. Die Pflanzungen sind nach Beendigung der Pflege dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen innerhalb eines Jahres nach Abgang/Ausfall zu ersetzen.
- 1.7 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- Auf den nördlich an die öffentliche Straßenverkehrsfläche anschließenden öffentlichen Grünflächen (Teilflächen der Fl.-Nrn. 274 und 277, beide Gmkg, Oberehrenbach) werden mit einem Geh- und Fahrfahrt zu belastende Flächen zu Gunsten der Eigentümer der hinterliegenden Restflächen der Fl.-Nrn. 274 und 277 (beide Gmkg, Oberehrenbach) mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.1 Abstandsflächen**
- Es gilt Art. 6 BayBO.
- 2.2 Dachgestaltung**
- Zulässig sind Sattel- (SD), Zeit- (ZD), Wald- (WD), Pult- (PD) und Flachdächer (FD).
- 2.2.1** Dachdeckungen sind mit rot- oder grau-bis schwarzgetonten, nicht glänzenden Materialien (z. B. glasierten Materialien o. a.) auszuführen.
- 2.2.2** Dachdeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien. Ansonsten sind Dachdeckungen aus Metall zulässig.
- 2.2.3** Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehende und die Nachbarschaft beeinträchtigende Reflektionen und/oder Spiegelungen und Blendwirkungen sind hingegen unzulässig und durch geeignete technische Hilfsmittel (Beschichtungen, entspiegelnde Folien o. a.) zu vermeiden.
- 2.2.4** Zusammengebaute Garagen müssen die gleiche Dachneigung/Dachform erhalten.
- 2.2.5** Flachdächer von Garagen/Carports sind mindestens mit einer extensiven, vollflächigen Dachbegrünung in Form einer Sedumbegrünung (z. B. als Anpflanzungsbegrünung oder als Sedum-Sprachensand) zu versehen. Es ist ausschließlich die Verwendung zertifizierter Substrate zulässig, die für eine Flachdachbegrünung ausdrücklich geeignet sind. Im Falle einer Bepflanzung mit für die Dachbegrünung geeigneten Arten (Gräsern, Sauerampfen) hat die Pflanzendeckungsdichte mind. 8 Stm/m² zu betragen. Auch diese Dachbegrünungsart ist dann vollständig auszuführen. Die Dachflächen sind in notwendigen Umfang dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Je Jahr ist mindestens ein Kontroll- und Pflegegang durchzuführen, bei dem unerwünschter Gehölzaufwuchs sowie unerwünschte Un- und Wildkraut zu entfernen sind bzw. notwendige Maßnahmen zur Nachsorge, Nachpflanzung durchzuführen sind.
- 2.3 Einfriedungen**
- Einfriedungen im Sinne von Mauern sind unzulässig.
- 2.3.1** Zaunsockel dürfen nur an den vorderen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 0,20 m (unt. HBP, FOK, Baugrundstück bzw. FOK öffentliche Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der Straßenbegrenzungslinie, ob. HBP, Sockelmaueroberkante) errichtet werden. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen müssen Zaananlagen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unt. HBP, FOK Baugrundstück, ob. HBP, Zaununterkante) aufweisen.
- 2.3.2** Zaune (einschließlich Zaunsockel) dürfen an allen Grundstücksgrenzen eine Gesamthöhe von 2,00 m (unt. HBP, FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentliche Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der Straßenbegrenzungslinie, ob. HBP, Zaunoberkante) nicht überschreiten.
- 2.3.3** Einfriedungen vor Garagen sind nur dann zulässig, wenn auf Privatgrund ein offener Stauraum mit einer Tiefe von mind. 5,0 m bzw. bei offenen Stellplätzen und Carports von mind. 3,0 m zur Verfügung steht.
- 2.3.4** Tore und Türen dürfen nicht zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hin ausschlagen, sofern sie hierbei in die öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hineinragen.
- 2.3.5** Sichtschutzzune/Sichtschutzvorrichtung (Pergolen, senkrechte Sonnensegel o. a.) sind nur im Bereich von Terrassen und sonstigen Sitzplätzen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.
- 2.3.6** Anstelle von Zäunen sind bis max. 2,0 m hohe Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig (s. Artenliste 1, Begründung Teil A, Kap. 14 "Gestalterische Ziele der Grünordnung").
- 2.3.7** Stellplätze, Garagen, Carports
- 2.4.1** Pro Wohninheit sind auf Privatgrund jeweils zwei Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Im Zuge der Bauvorlage ist ein Stellplatznachweis zu führen.
- 2.4.2** Die Errichtung von Garagen und/oder Carports ist auch außerhalb der mit Baugrenzen eingefassten Flächen zulässig. An der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) müssen sie dann jedoch einen Abstand von mind. 5,0 m (bei Garagen) bzw. einen Abstand von mind. 3,0 m (bei Carports, Stellplätzen) zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche(n)/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen einhalten.
- 2.4.3** Der private Stauraum (Fläche zwischen Straßenrand und Garage/Carport/Stellplatz) vor Garagen hat mind. 5,0 m, bei Carports und Stellplätzen mind. 3,0 m zu betragen.
- 2.4.4** Untergetragene Nebenanlagen
- Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleneinhäusungen o. a.) jeweils bis zu max. 20 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) einen Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche(n)/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einhalten.
- 2.4.5** Höhe der baulichen Anlagen
- Für Wohn-, Haupt-, Wirtschaft- und/oder Betriebsgebäude wird eine max. zulässige Firsthöhe (FH) von 9,0 m festgesetzt (unt. HBP, Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG)).
- 2.4.6** Fassadengestaltung
- Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalfarb, Nr. 2010 Signalarange, 3001 Signalarot, Nr. 4008 Signalfeld, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalfeld, Nr. 6032 Signalfeld), die Verwendung sämtlicher RAL- und/oder RAL-Perlfarben, stark kontrastierender Farbkombinationen sowie reflektierender und/oder spiegelfähiger Fassadenmaterialien ist unzulässig.
- 2.4.7** Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie an den hierfür geeigneten Fassaden-seiten (Süden, Südwesten, Südosten) ist zulässig. Davon ausgehende und die Nachbarschaft beeinträchtigende Reflektionen und/oder Spiegelungen sind hingegen unzulässig und durch geeignete technische Hilfsmittel (Beschichtungen, entspiegelnde Folien o. a.) zu vermeiden.
- 2.4.8** Straßenbeleuchtung
- Nur Schutz nachschalter Insekten, Falter und dgl. dürfen für die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich warm- oder kaltweiß leuchtende LED-Lampen verwendet werden.
- 2.4.9** Flächen für Aufschüttungen und/oder Abgrabungen
- Abgrabungen und Aufschüttungen auf dem Baugrundstück gegenüber der OK des natürlich anstehenden Geländes sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Daraus resultierende Höhenversprünge gegenüber der OK des benachbarten natürlich anstehenden Geländes sind entweder als natürliche Böschungen mit einem Böschungsverhältnis von max. 1 : 2 oder mit Stützwänden in Form von Gabionen, Naturstein- oder Betonmauern auszuführen. Stützwände entlang der Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von max. 1,00 m aufweisen (unt. HBP, OK natürlich anstehendes Gelände Nachbargrundstück, ob. HBP, FOK künftiges Gelände Baugrundstück).
- 3. Artenschutzrechtliche Festsetzungen**
- 3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**
- 3.1.1** Vermeidungsmaßnahme ("V 1"): Schutz angrenzender bzw. im Geltungsbereich liegender, ökologisch bedeutsamer Bestände während der Bauzeit:
- a. Der in der Planzeichnung dargestellte, zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand ist zu schützen. Es gelten die Vorgaben gemäß der Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.6.2 hier analog.
- b. Die Errichtung von Baustraßen sowie von Flächen für die Baustelleneinrichtung (Materiallager usw.) ist generell nur innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.
- 3.1.2** "V 2": Beleuchtung
- Es gelten die diesbezüglichen Festsetzungen in Abschnitt III, Ziffer 2.9 hier analog.
- 3.1.3** "V 3": Steuerung der Bauzeit
- Unter Berücksichtigung potentieller Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten sind Maßnahmen zur Baudeckung (Rodungsbäume, Abschieben Oberboden usw.) ab Anfang Oktober durchzuführen und bis Ende Oktober abzuschließen. Wenn aus unvorhersehbaren Gründen (z. B. Witterung, Bauzeit, Nachschub etc.) eine Abweichung von den vorgenannten zeitlichen Beschränkungen notwendig wird, ist eine Rodung und Baudeckung von November bis Februar möglich, jedoch nur, sofern ein Nachweis erfolgt, dass sich in den zu beräumenden und zu rodenden Flächen keine besetzten Fledermausquartiere befinden. Hierfür ist das Hinzu ziehen eines geeigneten Experten unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Forchheim festgesetzt.
- 3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**
- 3.2.1** "CE 1": Anbringen künstlicher Fledermausquartiere: Im Bereich der bestehenden und zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände entlang des Südrandes der "Planstraße A" sind zwei künstliche Fledermausquartiere (ein Flach- und ein Rundkasten) anzubringen. Die Ersatzquartiere sind so anzubringen, dass sie unterschiedlich besetzt (überwiegend besont bis überwiegend beschattet) werden. Die Eingriffungen/-bereiche dürfen durch Äste o. ä. nicht behindert werden. Die Ersatzquartiere müssen frostresistent sein, sind regelmäßig zu kontrollieren (inkl. Instandhaltung, Reinigung) und bei Abgang/Beschädigung zu ersetzen.
- 3.2.2** "CE 2": Anbringen künstlicher Ersatzquartiere für Vögel: Im Bereich der bestehenden und zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände entlang des Südrandes der "Planstraße A" sind zwei Vogelkasten (für baumhöhlenbrütende Arten) anzubringen. Die Ersatzquartiere sind regelmäßig zu kontrollieren (inkl. Instandhaltung, Reinigung) und bei Abgang/Beschädigung zu ersetzen. Die Eingriffungen dürfen durch Äste o. ä. nicht behindert werden.
- 4. Grünordnerische Festsetzungen**
- Die Verwendung nicht heimischer Koniferen (z. B. wie Thuja, Zypressen o. a.) u. a. zur Herstellung von Reihenpflanzungen (Heckenpflanzungen) o. a. ist unzulässig. Für die Ausübung von Gehölzpflanzungen sind die in den Artenlisten 1 bis 3 (s. Begründung Teil A, Kap. 14) aufgeführten Arten zu verwenden. Darüber hinaus dürfen auch weitere, nicht in den Artenlisten 1 - 3 genannte Ziersträucher verwendet werden, jedoch keine Koniferen.
- IV. TEXTLICHE HINWEISE**
- 1. Allgemeine Hinweise**
- Die Ausführungen in der Begründung (Teil A) in Kap. 10.2 ("Boden-, Baudenkmäler, Ensemblebeschutz, landschaftsprägende Denkmäler"), Kap. 10.3 ("Altstätten"), Kap. 10.4 ("Geologie/Baugrund"), Kap. 10.5 ("Geothermie"), Kap. 10.6 ("Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser") sowie in Kap. 10.7 ("Sonstige Schutzgüter") sind zu beachten, ebenso die Ausführungen in Teil A, Kap. 11.5.2 ("Niederschlagswasser"), Kap. 11.7 ("Sonstige Planzeichen und Festsetzungen"), Kap. 12.6 ("Nicht überbaute Flächen"), Kap. 12.10 ("Flächen für Aufschüttungen und/oder Abgrabungen"), Kap. 12.13 ("Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie"), Kap. 12.12 ("Klimaschutz") sowie in Kap. 14 ("Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen").
- 2. Immissionsschutz**
- 2.1** Auf die Ausführungen in der Begründung (Teil A), Kap. 11.8) zu den Aspekten "Landwirtschaftliche Emissionen" sowie "Gewerbelärm" wird verwiesen. Die dort gemachten Angaben sind zu beachten.
- 2.2** Beim Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen usw.) am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) dürfen die Teilbelastungsspiegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von max. 54 dB(A) und nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 38 dB(A) nicht überschritten werden. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall wird die Gemeinde im Rahmen der Bauvorlage hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangen.
- 3. Verkehrsflächen**
- Die Aufteilung der im Plan durch die Straßenbegrenzungslinie definierten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nur nachrichtlich dargestellt und bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten. Die zur Herstellung der Verkehrsflächen ggf. notwendigen Randeneinbauten mit Betonrückenstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Dargestellt sind hingegen die künftig voraussichtlich entstehenden Einschnittsböschungen für eine potenziell notwendig werdende Erschließungsstraße im Bereich der öffentlichen Grünfläche nördlich der dargestellten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die zukünftig auf Privatgrund liegen werden, wie in der Planzeichnung bereits nachrichtlich angedeutet ist. Die Nutzung dieser zukünftig ggf. entstehenden Böschungsflächen ist dem jeweiligen Grundstückseigentümer unbenommen.
- 4. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen**
- Die Einhaltung der im Abschnitt III, Ziffern 1.2.2, 1.2.2.1, 2.2.2.3 und 2.3 hier vorgesehenen Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Ugeländes und des künftig geplanten Geländes nachzuweisen.
- 5. Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung**
- Der Errichtung künftiger Gebäude innerhalb des Plangebietes kann nur dann zugestimmt werden, wenn die künftigen Grundstückseigentümer bei der UNB am LRA eine Befreiung von der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" beantragt haben. Der Antrag der Bauvorlage die seitens der UNB erteilte Befreiung gegenüber der Gemeinde Leutenbach schriftlich belegen können. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in der Begründung (Teil A), Kapitel 10.1.1 ("Landschaftsschutzgebiet") bzw. im Umweltbericht (Teil B), Kapitel 1.2.2 ("Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile") wird hingewiesen.

- 6. Gesetzesgrundlagen**
- In den textlichen Festsetzungen und Hinweisen, in der Begründung und im Umweltbericht in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Gebäude der Verwaltungsgemeinschaft Kirchenehrenbach (Zimmer: Erdgeschoss, Hauptstraße 53, 91356 Kirchenehrenbach) während der üblichen Dienstzeiten ausgestellt eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

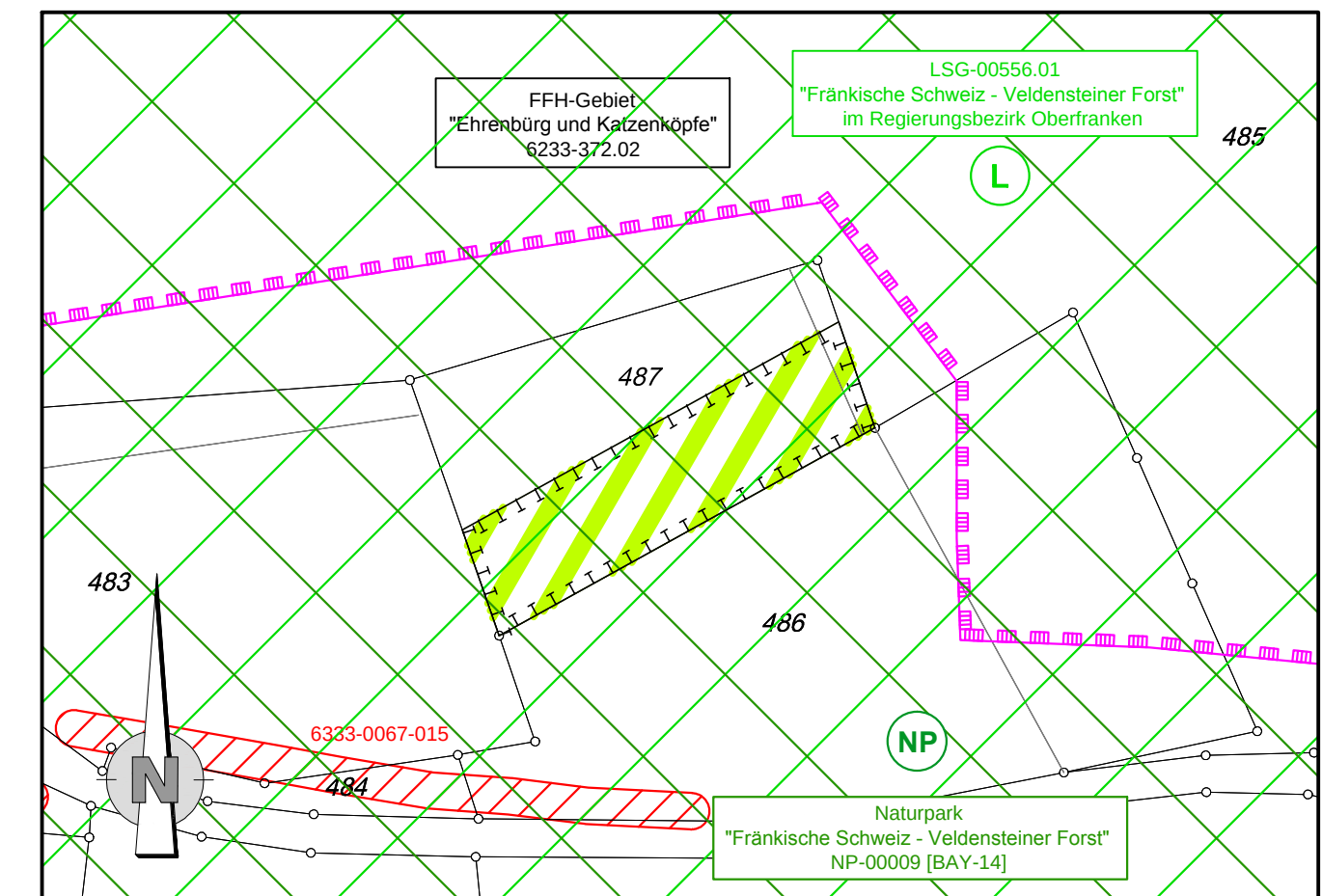
V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorh. Hauptgebäude/Nebengebäude
- Vorh. Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
- Bepflanzung
- Anpflanzen von Bäumen (Standorte lagemäßig nicht fixiert, Art/Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen), § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Geplante (Einschnitts-) Böschungen
- Darstellung Bestandsvermessung (Höhn & Partner, Stand 02/2017)

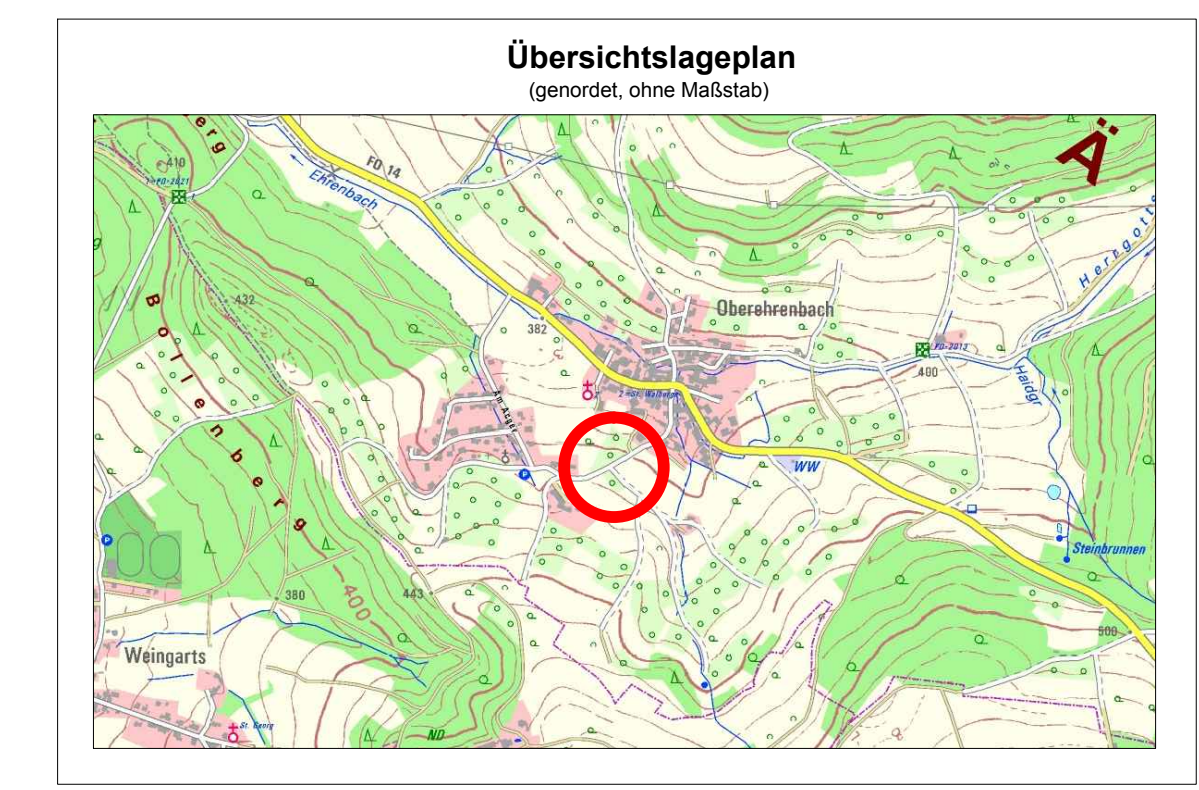
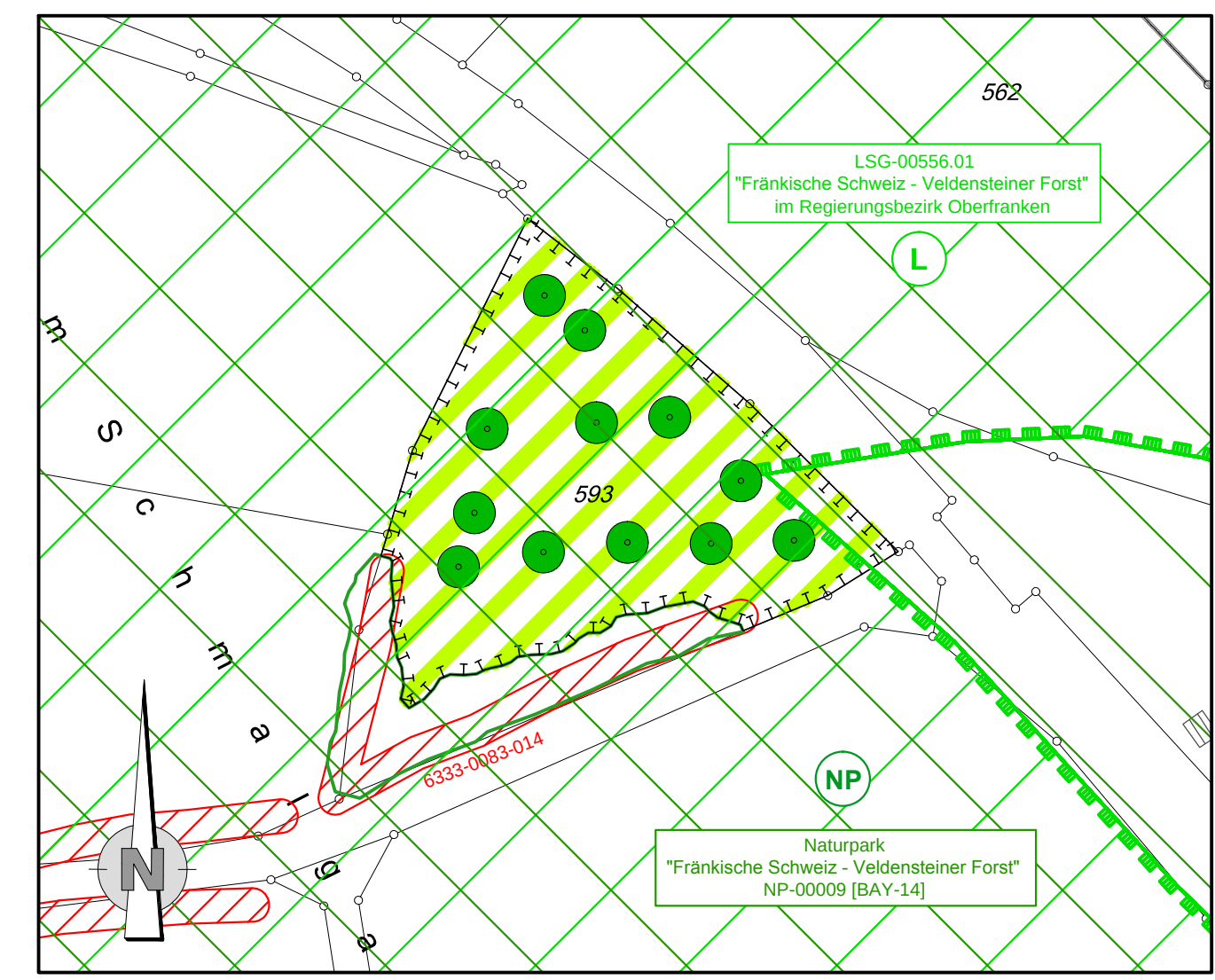
VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Naturpark "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" (NP-00009 (BAY-14))
- Ökotothfläche mit ID-Nummer
- Landschaftsschutzgebiet "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" im Regierungsbezirk Oberfranken (LSG-00556.01)
- FFH-Gebiet (6233-372.02) "Ehrenburg und Katzenköpfe"
- Biotop gemäß amtlicher Biotopkartierung Bayern/Flachland (mit Biotopnummer)
- 20 kV-Mittelspannungsfreileitung oberirdisch der Bayernwerk AG (mit Schutzstreifen)

Externe Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 0,09 ha auf der Fl.-Nr. 487 (Gmkg, Oberehrenbach), M 1 : 1.000



Externe Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 0,29 ha auf Teilflächen der Fl.-Nr. 593 (Gmkg, Oberehrenbach), M 1 : 1.000



Gemeinde Leutenbach

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Lohe" in Oberehrenbach

Entwurfsvorlasser:		Vorentwurf:	20.03.2017
		Entwurf:	26.06.2017
		Satzung:	28.08.2017

- Der Rat der Gemeinde Leutenbach hat in der Sitzung vom 30.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Lohe" in Oberehrenbach beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.03.2017 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung in der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.03.2017 hat in der Zeit vom 03.04.2017 bis 03.05.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.03.2017 hat in der Zeit vom 03.04.2017 bis 03.05.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.06.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2017 bis 17.08.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.06.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2017 bis 17.08.2017 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Leutenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.08.2017 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Lohe" in Oberehrenbach gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.08.2017 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Leutenbach, den.....

(Siegel)

1. Bürgermeister

Gemeinde Leutenbach, den.....

(Siegel)

1. Bürgermeister