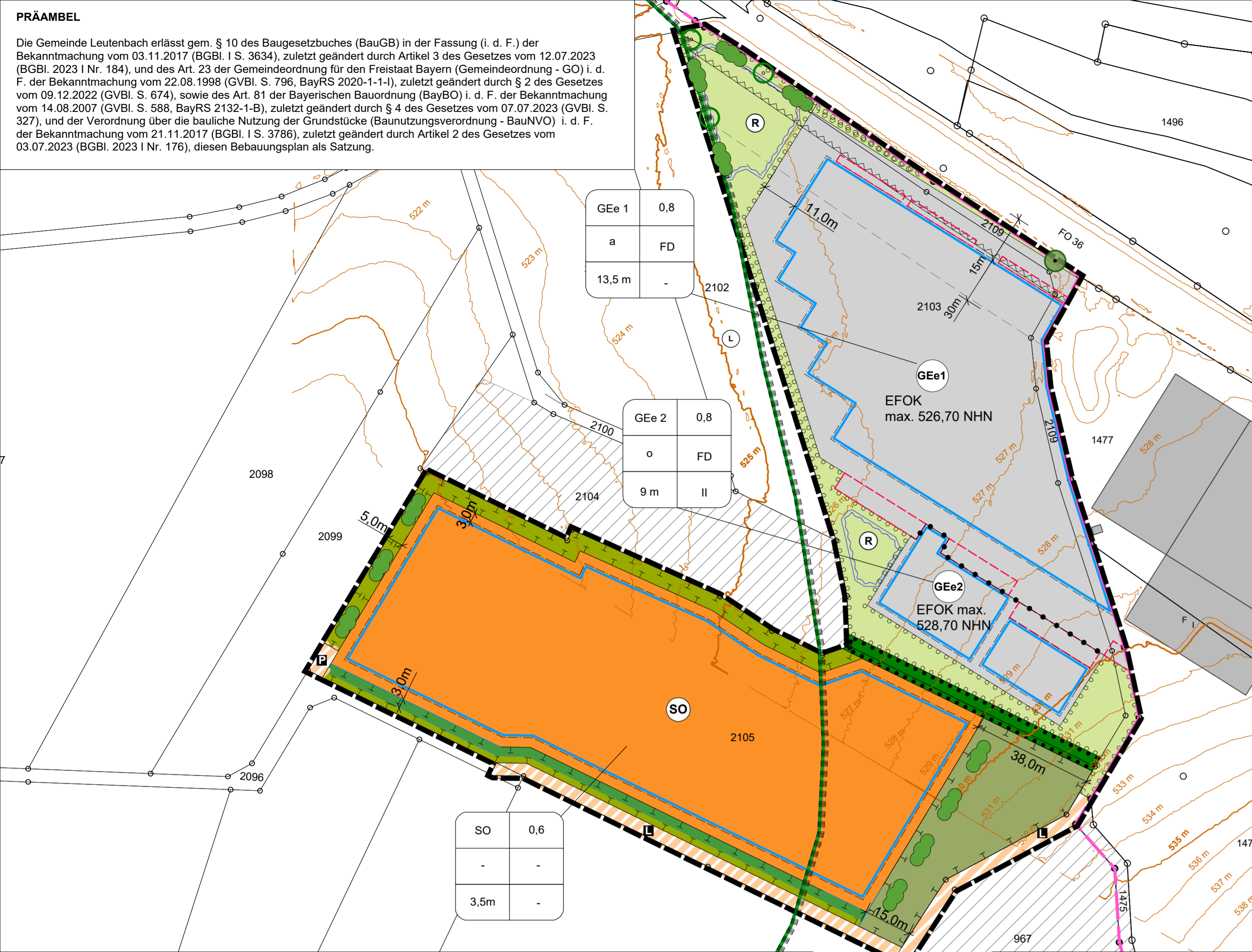


PRAÄMBEL
 Die Gemeinde Leutenbach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327), 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 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - Gewerbegebiet mit Einschränkungen (§ 8 BauNVO).
Zulässig ist:
GEE 1: Produktionsanlagen innerhalb geschlossener Hallen und Verwaltung
GEE 2: Kantine und betriebsbezogenes Wohnen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO
 - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung Freiflächen-Fotovoltaikanlage.
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von Solarmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO):
Im GEE 0,8; im SO 0,6
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Gebäudehöhe beträgt im GEE1 13,5 m sowie im GEE2 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
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es gilt eine offene Bauweise, bei der auch zusammenhängende Gebäude über 50 m zulässig sind.
 - 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)

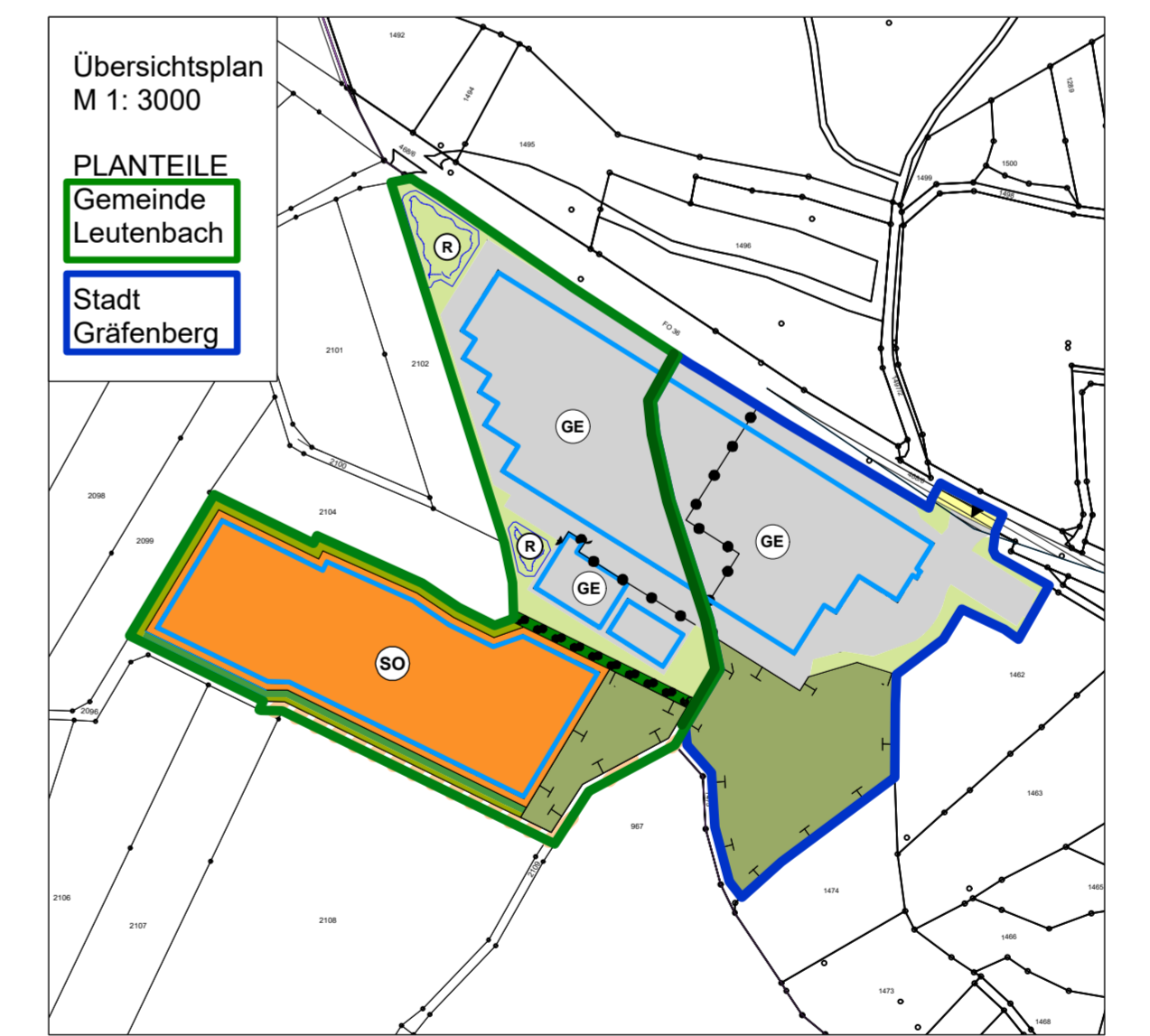
- Ausgleichsflächen im Geltungsbereich nach § 1a Abs. 3 BauGB**
 - Maßnahme 1: Entwicklung einer Gras-Krautflur, im Bereich der Pflanzgebote Pflanzung von Strauchgruppen.
 - Maßnahme 2: Entwicklung einer extensiv genutzten Mähwiese, keine Düngung, maximal zweischürige Mahd ab 01.07.
 - Maßnahme 3: Geschlossene Hecken aus standortheimischen Arten. Pflanzung 2-reihig, Qualität Bäume Hochstamm SIU mind. 10-12, Sträucher mind. 100-150, siehe auch B.4.8
- Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs nach § 1a Abs. 3 BauGB**
 Dem Eingriff durch die geplanten Anlagen werden Teilflächen von 1.655 qm der Fl.Nrn. 742 und 743 Gmkg. Mittelehrenbach 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.
 Hinweis: 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.
- Zu erhaltende Vegetationsbestände**
 Die zu erhaltenden Gehölzbestände (Hecke, vereinzelte Obstbäume) sind dauerhaft zu erhalten und ggf. während der Bauzeit zu sichern. Zulässig ist eine Durchfahrt zur PV-Anlage.
- 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.
- Im Bereich der Pflanzgebote sind auch außerhalb der Ausgleichsflächen nur heimische Gehölze zulässig.**
- Versiegelung**
 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster). Die Anforderungen im Karst sind zu beachten.
- Es sind ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zulässig.**
- Freifächengestaltung 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 Einsaat 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. Die Reinigung ist nur mit nicht grundwasserschädlichen Substanzen zulässig.

A. Festsetzungen durch BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**
 GEE Gewerbegebiet mit Einschränkungen
 SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
 z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 Max. Höhe der baulichen Anlagen WH Wandhöhe in Meter (m) über Straßenebenenschließungsniveau,
 siehe Eintrag Nutzungsschablone
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 a abweichende Bauweise
 o offene Bauweise
 siehe Eintrag Nutzungsschablone
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 Landwirtschäftlicher Flurweg
 Private Zufahrt
 - 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
 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
 Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
- 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 |
- Hinweise**
- 57 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - vorhandene Haupt- / Nebengebäude
 - Höhen in m ü. NNH Grundlage für die Erdschließung stellt die technische Geländevermessung dar
 - 300
 - Landschaftsschutzgebiet (LSG)
 - Gemeindegebietsgrenze
 - Anbaubeschränkungszone
 - Fahrbahnrand Kreisstraße FO 36 30 m Abstand
 - bestehende Eingrünung durch Waldbestand

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

- Dachform**
 zulässig: Flachdach, bei untergeordneten Gebäuden auch Pultdach, Satteldach. Flachdächer sind zu mindestens 70% der Dachfläche zu begrünen und/oder mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dachendeckungen dürfen nur mit grundwasserunschädlichen Materialien ausgeführt werden.
- Einfriedung und Geländeangepassung**
 Einfriedungen im GEE sind transparent mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen zulässig. Max. Zaunhöhe 2,0 m. Geländeangepassungen 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.
- Stützmauern**
 Zur freien Landschaft hin sind Stützmauern über 1 m unzulässig. Größere Höhenunterschiede müssen mit Erdböschungen überwunden werden.
- Hinweise**
 - 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
 - Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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
 - Werbeanlagen, die von der Kreisstraße aus sichtbar sind, bedürfen der Genehmigung der unteren Verkehrsbehörde.
 - Die Blendwirkung, die durch die Photovoltaikmodule an Wohnhäusern und anderen Daueraufenthaltsräumen auftreten kann, darf eine Einwirkzeit von 30 Minuten am Tag und 30 Stunden im Jahr nicht überschreiten. Die Betreiber der Photovoltaikanlage müssen auf Verlangen der Gemeinde einen Nachweis erbringen, dass die von den Photovoltaikmodulen verursachte Blendwirkung die festgesetzten Begrenzungen einhält. Dabei sind die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Stand 08.10.2012, zu beachten.
 - Nach Nutzungsaufgabe der Photovoltaikanlage ist diese rückzubauen und die Fläche wieder landwirtschaftlich nutzbar zu machen.



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 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 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
7. Ausgefertigt
- (Siegel) Gemeinde Leutenbach, den
-
 Florian Kraft
 Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 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 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.
- (Siegel) Leutenbach, den
-
 Erster Bürgermeister



Entwurf

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

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