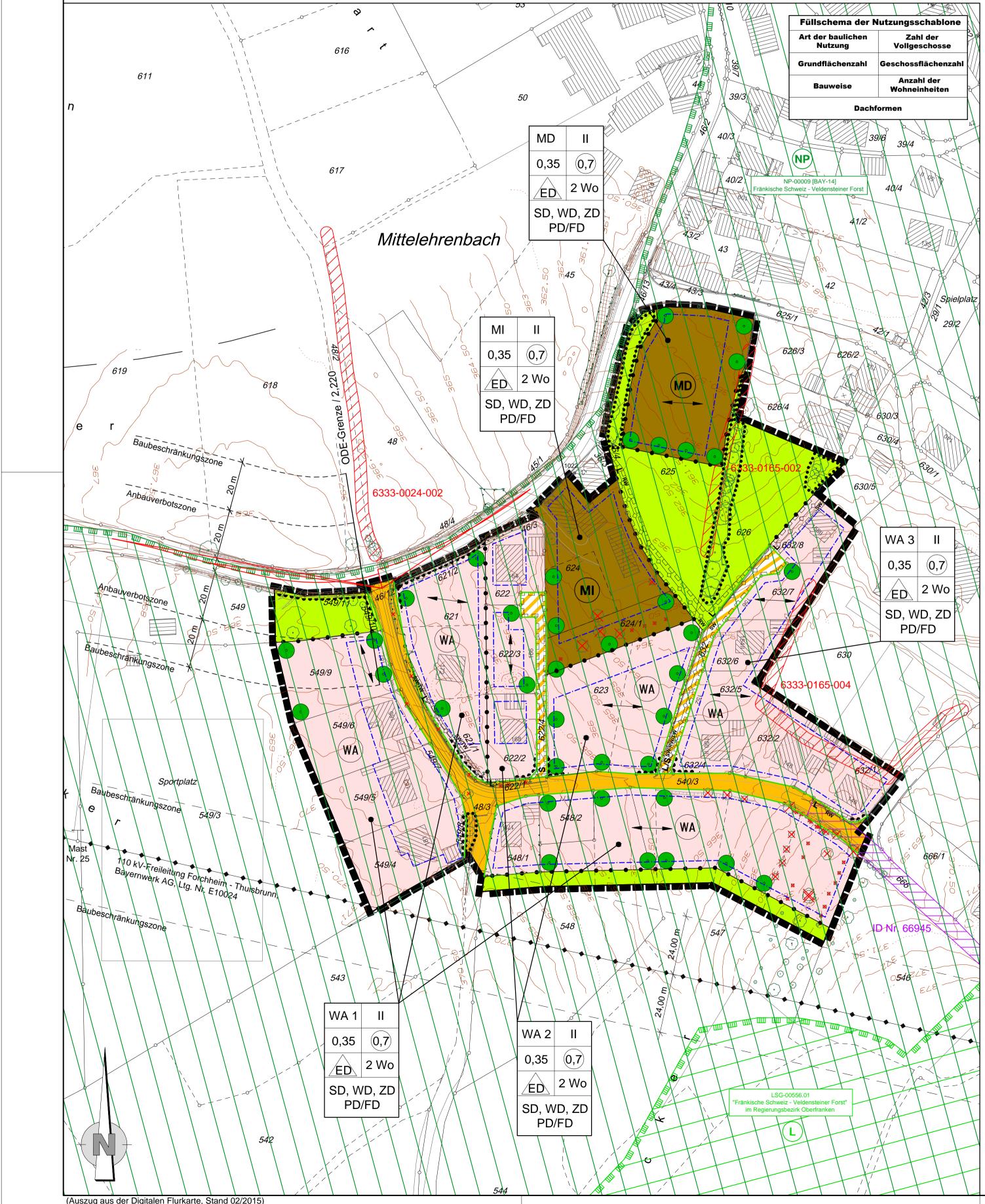


Gemeinde Leutenbach Bebauungsplan mit integriertem

Grünordnungsplan "Erleggerten" im Ortsteil Mittelehrenbach Maßstab M 1 : 1.000



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN I. PRÄAMBEL Der Gemeinderat von Leutenbach beschließt den von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeiteten Bebauungsplan "Erleggerten" mit Begründung in der Fassung vom als Satzung. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I

S. 2414), das durch Art. 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBI. I

IS. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I

Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509) geändert worden ist, sowie

2007, S. 588, BayRS 2132-1-I), letzte berücksichtigte Änderung: Inhalts-

übersicht und Art. 84 geändert (§ 3 G v. 24.07.2015, 296).

S. 1474) geändert worden ist,

S. 1548) geändert worden ist,

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

—·—-·—— Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVC

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI.

die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 2 des

die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI

Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO

Dorfgebiet (MD), § 5 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 7 BauNVO

Mischgebiet (MI), § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO

Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, § 20 Abs. 1 BauNVO

Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO

Satteldach (SD), Dachneigung von 21° bis max. 48°, § 9 Abs. 2 BauGB

Walmdach (WD), Dachneigung von 5° bis max. 22°, § 9 Abs. 2 BauGB

Pultdach (PD), 2° - 6° Dachneigung / Flachdach (FD), 0° - 2° Dachneigung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private Erschließungsstraße), § 9

Schmutzwasser- (SW), Regenwasserkanal (RW) und Trinkwasserdruckleitung (TW)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Na-

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-

lung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (externe Ausgleichs-

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von

Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, § 9 Abs. 1

Anpflanzen von Bäumen (Standorte lagemäßig nicht fixiert), § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Rodung von Bäumen, Einzelgehölzen, Feldgehölzen und Hecken zulässig

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB 1.8

Spartenbetreiber (S) zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde Leutenbach (L) und zu Gunsten der

Zeltdach (ZD), Dachneigung von 5° bis max. 22°, § 9 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

→ → → 110 kV-Freileitung oberirdisch (mit Schutzstreifen), § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

unterirdisch, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Nr. 25 b BauGB

8. Sonstige Planzeichen

Private Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Erhaltung von Bäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

-◆ • • • • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Max. zulässige Wohneinheitenanzahl (Wo) je Wohngebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGE

Nur freistehende Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig, offene Bauweise (o), § 22

Planungsrechtliche Festsetzunger

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Bau-NVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen/Nutzungen sind unzulässig. 1.1.2 Festgesetzt wird ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Abs. 1 und Abs. 2 Nr.1 bis Nr. 7 BauNVO. Die gemäß §

5 Abs. 2 Nr. 8 und Nr. 9 BauNVO zulässigen sowie die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zu-

lässigen Anlagen/Nutzungen sind unzulässig. 1.1.3 Festgesetzt wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen/Nutzungen sind unzulässig.

1.1.4 Pro Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheit (Wo) zulässig. Maß der baulichen Nutzung

straße zugewandten Hauptgebäudeseite) festgesetzt.

baubreite von max. 6,50 m festgesetzt.

stücks dienende Zaun-/Gartentüren unzulässig.

1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Bereiche ohne Garagen-, Stellplatz-, Grundstücksein- und -ausfahrten, § 9 Abs. 1 Nr.

1.7.3 Der notwendige externe Ausgleich im Umfang von insgesamt 0,66 ha wird auf Teilflächen der FI.-Nr.

4 und Nr. 11 BauGB

1.2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,35 festgesetzt. 1.2.2 Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,7 festgesetzt.

1.2.3 Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. In Abhängigkeit der festgesetzten zulässigen Bau- und Dachfor-1.9.2 Im MI sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle men kann neben dem Erdgeschoss (EG) entweder das 1. Obergeschoss (OG), oder das Dachgeschoss (DG, s. "Detail Gebäudesystemschnitt") für Wohnzwecke genutzt werden.

1.2.4 Die max. zulässige Firsthöhe (FH) wird mit 8,75 m (Höhenbezugspunkt: Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss [OK RFB EG], s. "Detail Gebäudesystemschnitt") und die max. zulässige Traufhöhe (TH) mit 6,00 m festgesetzt (Höhenbezugspunkt: OK RFB EG, s. "Detail Gebäudesystemschnitt"). 1.2.5 Sofern es sich bei dem zweiten Vollgeschoss um ein DG und nicht um ein OG handelt, wird die max. zulässige TH mit 3,85 m (Höhenbezugspunkt: OK RFB EG, s. "Detail Gebäudesystemschnitt") festge-

1.2.6 Die OK RFB EG wird für das mit "WA 1" und "MD" gekennzeichnetes Gebiet mit max. 1.00 m über dem Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße (Höhenbezug: Mitte der der Erschließungsstraße zugewandten Hauptgebäudeseite) festgesetzt. 2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude/Wohngebäude sind entweder als Satteldach (SD) mit einer beidseitig 1.2.7 Für das mit "WA 2", "WA 3" und "MI" gekennzeichnetes Gebiet wird die OK RFB EG mit max. 0,50 m ü-

ber dem Höhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße (Höhenbezug: Mitte der der Erschließungs-

1.2.8 Die Einhaltung der in den Abschnitten III. 1.2.4 bis 1.2.7 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes und des künftig geplanten Geländes nachzuweisen. 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen 1.3.1 Zulässig sind freistehende Einzel-, oder Doppelhäuser (ED) in offener Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 2.1.4 Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 0,50 m und am Ortgang max. 0,30 m betragen. Beim Zelt-

1.4.3 In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind Grundstücks-, Gara-

1.6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB sind bis zu einer Höhe bzw. Tiefe

1.7.1 Zulässig sind ausschließlich die in der Planzeichnung dargestellten Gehölzrodungen, jedoch nur, sofern

1.7.2 Pro 350 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß der Artenliste 1 (s. Begründung Teil A., Kap. 14)

686/2 (0,51 ha) und auf der gesamten Fl.-Nr. 686/4 (beide Gmkg. Mittelehrenbach) festgesetzt.

die jeweilige Rodung aus bautechnischer Sicht unvermeidbar ist. Der übrige Gehölzbestand ist zu erhal-

zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Vorgaben (s. Be-

gründung Teil A., Kap. 14) innerhalb eines Jahres nach Abgang/Ausfall zu ersetzen. Die Baumstandorte

a. Die vorhandenen bisher intensiv genutzten Wiesenflächen sind sukzessive zu extensivieren. Ziel ist

b. Die Wiesenflächen sind ein- bis max. zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt Mitte Juni, 2. Schnitt Mitte

September). Das Mahdgut ist jedesmal rückstandsfrei aus der Fläche zu entfernen. Jede Form des

c. Südliche, mit Stockweiden bestandene Teilflächen sind durch die Anlage einer größeren, temporär

Nährstoffeintrages (z. B. durch den Einsatz von Mineraldünger, Gülle, Mist o. ä.) ist unzulässig, eben-

wechselfeuchten, strukturreich in Erdbauweise gestalteten Gelände-/Oberflächenmulde aufzuwerten.

Die Mulde ist auf Grundlage des naturnahen Gewässerbaus auszuführen (mit wechselnden Bösch-

ungsneigungen, baggerrauer Ausführung der Böschungsoberflächen, Vor- und Rücksprüngen, orga-

nisch geformter Modellierung, Ausbildung der Sohle mit Vertiefungen, Gumpen, Tiefwasserzonen

usw.). Ein südlich des Grundstücks verlaufender Graben sowie ein innerhalb des Grundstücks verlau-

fender Graben sind mit dieser Mulde zu verbinden. Die die Mulde umgebenden Flächen werden ex-

tensiviert. Es gelten hierfür die Vorgaben unter Abschnitt III., Ziffer 1.7.4 b. Anlage und Gestaltung der

Mulden und Verbindungsgräben sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Land-

Feuchtstandorte (z. B. Juliwa Hesa, Mischung 9440 Böschungsmischung, 70 % Gräser, 30 % Kräuter

incl. Saathilfe) anzusäen und gemäß den vorhergehenden Angaben (s. Abschnitt III., Ziffer 1.7.4 b)

extensiv zu pflegen. Um die Entwicklung von Röhricht, Schilf, Seggen und anderer Feuchtvegetation

zu ermöglichen und die Pflege im Einklang mit den Bestimmungen des BNatSchG durchzuführen (§

39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG; Röhrichtmahd nicht zulässig in der Zeit vom 01. März bis 30. September)

onsflächen sind im Rahmen der natürlichen Sukzession sowie über eine kontinuierliche Ausmagerung

in arten-, struktur-, kräuter- und blühreiche nährstoffarme Extensivwiesen umzuwandeln. Hinsichtlich

und Entwicklungspflege mittels Dreiböcken zu sichern, mit einem Verdunstungsschutz (z. B. aus

die Neupflanzungen alleine überlebensfähig sind bzw. das gewünschte Begrünungsziel erreicht ist, 2.7

jedoch mindestens insgesamt zwei Jahre ab dem Pflanzzeitpunkt. Die Einzelbaumpflanzungen sind

stehenden Planzeichnung dargestellten Art und Weise bzw. in dem in der nebenstehenden Plan-

darüber hinaus dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall innerhalb eines Jahres nach

a. Die vorhandenen intensiv genutzten nährstoffreichen und artenarmen landwirtschaftlichen Produkti-

der Pflege der Wiesenflächen gelten die Festsetzungen und Abschnitt III., Ziffer 1.7.4 b hier analog.

b. Ergänzend sind Obstgehölze gemäß Artenliste 3 (s. Begründung Teil A., Kap. 14) in den dort genan-

Schilfrohrmatten, Anstrich o. ä.) zu schützen und mit einer Baumscheibe mit Gießrand auszustatten.

d. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Obstgehölze sind solange aufrechtzuerhalten, bis

Auf den nachfolgend genannten Grundstücken der Gmkg. Mittelehrenbach werden in der in der neben-

zeichnung dargestellten Umfang mit beschränkten Grunddienstbarkeiten zu belastende Flächen festge-

a. Fl.-Nr. 622/4: Leitungsrecht zu Gunsten der Spartenbetreiber dort verlaufender Telekommunikations-

c. Die Pflanzabstände der Obstbäume zu den angrenzenden Ackerflächen müssen mind. 4,0 m betra-

d. Die Mulde sowie deren Böschungen sind mit einer speziellen autochthonen Saatgutmischung für

ist eine maximal einmalige späte Mahd ab Oktober alle zwei Jahre vorzusehen.

Für die Fl.-Nr. 686/4 (Gmkg. Mittelehrenbach) gelten folgende Vorgaben:

Abgang/ Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen.

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

anlagen (z. B. Telefon, Kabelfernsehen usw.).

die Entwicklung, nährstoffarmer, arten-, struktur-, blüh- und kräuterreicher Extensivwiesenflächen.

sind lagemäßig nicht fixiert und können innerhalb des jeweiligen Privatgrundstückes frei gewählt werden.

Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt.

1.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

gen-, Stellplatzein-/-ausfahrten und/oder zur fußläufigen Erschließung des jeweils angrenzenden Grund-

besonderen Zweckbestimmung "Private Erschließungsstraße" festgesetzt.

von max. 1,0 m (Bezugshöhe: Höhenlage des Urgeländes) zulässig.

absperrungen o. ä.) vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

1.7.4 Für die Fl.-Nr. 686/2 (Gmkg. Mittelehrenbach) gelten folgende Vorgaben:

so der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Insektiziden und dgl.

ratsamt (LRA) Forchheim herzustellen.

und Walmdach darf er generell max. 0,30 m betragen. 1.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. 2.1.5 Zusammengebaute Garagen müssen die gleiche Dachneigung erhalten. Abstandsflächen 1.4.1 Für die in der nebenstehenden Planzeichnung dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen wird eine Aus-Es gilt Art. 6 BayBO.

2.3 Nicht überbaute Flächen 1.4.2 In den in der nebenstehenden Planzeichnung dargestellten Bereichen werden Verkehrsflächen mit der 2.3.1 Die Befestigung von Terrassenflächen mit Betonpflaster, Betonplatten, Klinker, Fliesen, Naturstein- oder Holzbelägen ist zulässig. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (Grundstückszufahrten, Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdachte Pkw-Stellplätze, Flächen für die Mülllagerung usw.) sind in teilversickerungsfähiger Bauweise auszuführen (Schotterrasen, Rasen-

b. Fl.-Nr. 632: Leitungsrecht zu Gunsten der Spartenbetreiber dort verlaufender Telekommunikations-

c. Fl.-Nr. 632: Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Leutenbach für den dort verlaufenden

d. Fl.-Nrn. 625 und 626: Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Leutenbach für den dort verlauf-

e. Fl.-Nrn. 623, 626, 632/8: Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Leutenbach für den dort verlauf-

f. Fl.-Nr. 632/1: Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Leutenbach für den dort verlaufenden RW

g. Fl.-Nr. 621: Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Leutenbach für den dort verlaufenden SW DN

h. Fl.-Nr. 622/2: Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Leutenbach für den dort verlaufenden SW

pen usw.) am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbe-

dürftigen Raumes), wird ein Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags (6.00 Uhr -

22.00 Uhr) von max. 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) festgesetzt. Der Nachweis

angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) nicht überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Eine gewerbliche Nutzung

parallelen Neigung von 21° bis max. 48°, oder als Walm- (WD) bzw. Zeltdach (ZD) mit einer Neigung von

5° bis max. 22°, oder als Flach- (FD) bzw. Pultdach (PD) mit einer Neigung von 0° bis 2° bzw. 2° bis

2.1.3 Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig, jedoch nur in nicht aufge-

Teilfläche LEK, tags

über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu

1.9.1 Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepum-

Schmutzwasserkanal (SW DN 300), den Regenwasserkanal (RW DN 300) und eine Trinkwasser-

anlagen (z. B. Telefon, Kabelfernsehen usw.).

enden RW DN 300

enden SW DN 300

300 und eine TW

1.9 Immissionsschutz

DN 300 und eine TW

die Vorlage eines Nachweises verlangt werden.

nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) ist unzulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

länge je Dachseite darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.

ständerter Form, parallel liegend zur gewählten Dachneigung.

pflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen, wassergebundene Bauwei-2.3.2 Es gelten die Vorgaben der Bekanntmachung über die Einhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flä-2.3.3 Es gilt Art. 7 Abs. 2 Satz 1 BayBO. Demnach sind die nicht mit Gebäuden oder mit vergleichbaren bauli-

chen Anlagen überbauten Flächen zu begrünen und zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. 1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pfle- 2.4 Einfriedungen/Stützmauern 2.4.1 Die Errichtung von Einfriedungen im Bereich des privaten Stauraumes (s. hierzu Festsetzung in Ab-

ten und während der Bauzeit mit geeigneten Mitteln (z. B. Stamm- und Anfahrschutz, ortsfeste Bauzaun- 2.4.2 In den als "WA 1" und "WA 2" festgesetzten Bereichen sind Zäune (einschließlich eines ggf. notwendigen, max. 0,20 m hohen Zaunsockels) an allen Grundstücksgrenzen bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m (gemessen ab der Geländeoberkante bzw. Oberkante Erschließungsstraße bis zur Zaun- oberkante) zulässig. Zaunsockel dürfen nur an der Straßenseite (vorderen Grundstücksgrenze) errichtet werden. Entlang aller weiteren Grundstücksgrenzen müssen Zaunanlagen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m

> 2.4.3 In den als "MI" bzw. als "MD" festgesetzten Bereichen sind Zäune (einschließlich eines ggf. notwendigen, **6.** max. 0,20 m hohen Zaunsockels) an allen Grundstücksgrenzen bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m 6.1 Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M (gemessen ab der Geländeoberkante bzw. Oberkante Erschließungsstraße bis zur Zaunoberkante) zulässig. Zaunsockel dürfen nur an der Straßenseite (vorderen Grundstücksgrenze) errichtet werden. Entlang aller weiteren Grundstücksgrenzen müssen Zaunanlagen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m 6.2 Im Geltungsbereich anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versicker-2.4.4 Die Errichtung von Einfriedungsmauern ist unzulässig.

2.4.5 Anstelle von Zäunen ist die Pflanzung von bis max. 2,0 m hohen Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß den Vorgaben der Artenliste 1 (s. Begründung Teil A., Kap. 14) zulässig.

det werden, jedoch keine Koniferen.

2.4.6 Unzulässig ist die Errichtung von Stützmauern entlang gemeinsamer Grenzen mit den Erschließungsstraßen. Die Errichtung von Stützmauern entlang aller weiteren Grundstücksgrenzen hingegen ist zulässig, sofern sie aus bautechnischen Gründen für eine optimale Bebaubarkeit der Einzelgrundstücke notwendig sind. In diesem Fall darf die sichtbare Fläche ggf. notwendig werdender Stützkonstruktionen entlang einer gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Gesamthöhe von max. 1,00 m nicht überschreiten. Dies bedeutet, dass der mit einer gemeinsamen bzw. mit getrennten Stützkonstruktionen zwischen zwei benachbarten Grundstücken überwundene Höhenunterschied an der gemeinsamen Grenze max. 1,00 m betragen darf (Höhenbezug: Höhendifferenz zwischen den fertigen künftigen Geländeniveaus des höherund des tieferliegenden Grundstücks).

2.4.7 Sofern entlang der Staatsstraße St 2242 Einfriedungen errichtet werden sollten, sind diese außerhalb des Erschließungsbereiches ohne Tür- und Toröffnungen zur Straße hin zu erstellen. Der Abstand der Einfriedung zum Fahrbahnrand der St 2242 ist mit dem Staatlichen Bauamt festzulegen.

Zum Schutz nachaktiver Insekten, Falter und dgl. dürfen für die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum und/oder LED-

2.6 Stellplätze, Garagen, Carports 2.6.1 Für jede Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück jeweils zwei PkW-Stellplätze nachzuweisen. Im Zuge der jeweiligen Bauvorlage ist ein entsprechender Stellplatznachweis zu führen.

8.3 Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. 8.4 Der Schutz baulicher Anlagen vor ggf. vorhandenen hohen Grundwasserständen, vor fließendem und/ 2.6.3 Der private Stauraum (Fläche zwischen Straßenrand und Garage/Carport/Stellplatz) vor Garagen hat

die Mülllagerung, für Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen und/oder Fahrradabstellplätze usw.

Altlasten

in Gehölz- und/oder Ansaatflächen wieder einzubringen oder extern als Oberboden wiederzuverwenden.

mepumpen, Klimageräte o. ä.) sollten bei deren Errichtung folgende Punkte beachtet werden: • Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird die Anschaffung von Geräten empfohlen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z. B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z. B. Schlafzimmer) sollte vermie-• Eine Aufstellung in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektionen und sollte daher gleichfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z. B. Entkoppelung der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimierung von

 Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mind. 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2. im Leitfaden "Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - ein Leitfaden (Teil III), Bayerisches Landesamt für Umwelt). • Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z. B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).

11.1 Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen durch haustechnische Anlagen (z. B. Wär-

• Freiräume im Wärmepumpen-/Klimagerätesockel führen zu lärmpegelerhöhenden Schallbrücken. 11.2 Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Geltungsbereich eingehenden mmissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch die betriebsüblichen landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das ge-

sowie an Sonn- und Feiertagen insbesondere während der Erntezeit nicht ausgeschlossen werde.

mäß den einschlägigen, öffentlich rechtlichen Regelung (z. B. BlmSchG) zulässige und dort zugrunde

gelegte Maß hinausgehen. Derartige Immissionen können auch während der Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr)

Höhenlage der Gebäude Bei der Entwässerung tieferliegender Räume ist die DIN 1986 zu beachten (Schutz gegen Rückstau). Die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im

Gebäude der Verwaltungsgemeinschaft Kirchehrenbach, Hauptstr. 53, 91356 Kirchehrenbach nach Voranmeldung während der üblichen Dienstzeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zu Grund gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für Jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung. ZEICHNERISCHE HINWEISE

Übersichtslageplaı

(genordet, ohne Maßstab)

2.1.2 Dachgauben sind nur bei einem ausgebauten Dachgeschoss zulässig. Die Summe der Dachgauben- 4.1 Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des Ausführungs-

Vorh. Grundstücksgrenze Flurstücksnummer Geplante Grundstücksgrenzen Gemarkungsgrenze Mittelehrenbach/Oberehrenbach

Vorh. Hauptgebäude/vorh. Nebengebäude

Höhenschichtlinien (Urgelände Bestand) Sichtdreieck V=50 km/h; Anfahrsicht Kfz Hauptgebäuderichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO **→**

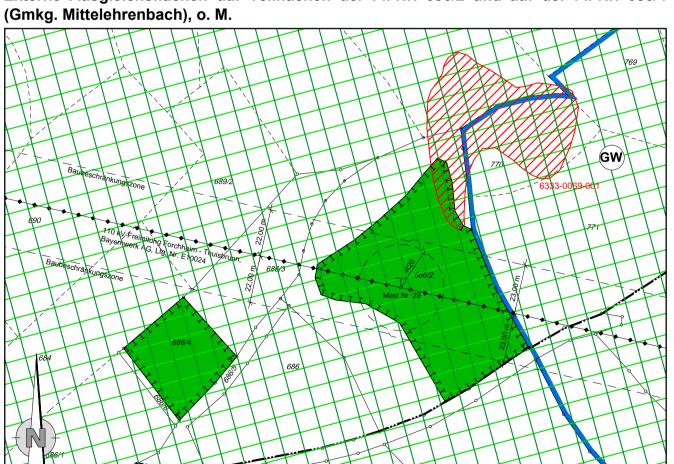
> Landschaftsschutzgebiet LSG-00556.01 "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" im Regierungsbezirk Oberfranken Naturpark NP-00009 [BAY-14] Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst

Biotop gemäß amtlicher Biotopkartierung Bayern/Flachland (mit Biotopnummer)

Anbauverbots- und Baubeschränkungszone (jeweils 20 m) Fläche des Ökoflächenkatasters Bayern des LfUs

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Schutzgebiet für Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Grund- und Quellwassergewinnung ("Leutenbach Mittelehrenbach Spiegelquelle"), § 9 Externe Ausgleichsflächen auf Teilflächen der Fl.-Nr. 686/2 und auf der Fl.-Nr. 686/4



Gebäudesystemschnitte (ohne Maßstab) Beispiel/Ausführungsmöglichkeit für SD 21° bis 48°, WD und ZD 5° bis 22° _____ Dachgeschoss OK RD DGFB OK RD OGFB

Gemeinde Leutenbach Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Erleggerten" im Ortsteil Mittelehrenbach

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT BERATENDE IN GENIEURE Hainstraße 18a · 96047 Bamberg · Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33 Der Rat der Gemeinde Leutenbach hat in der Sitzung vom 09.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erleggerten" im Ortsteil Mittelehrenbach beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.02.2015 hat in der Zeit vom 27.03.2015 bis 17.04.2015 stattgefunden.

17.07.2015 bis 17.08.2015 stattgefunden. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.08.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2015 bis

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.08.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2015 bis 29.10.2015 öffentlich ausgelegt.

vom 07.12.2015 bis 07.01.2016 erneut beteiligt.

Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.12.2015 bis 07.01.2016 erneut öffentlich

Satzung beschlossen.

9. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Erleggerten" ist damit in Kraft getreten.

Größe: 1.505 x 594 mm G:\LEU1502\Bauleitplanung\Bebauungsplan\2015-11-16-Unterlagen_EW_erneut\BBP_EW_erneut\BBP_EW_erneut.dwg

Beispiel/Ausführungsmöglichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2015 hat in der Zeit vom

. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.11.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Bau GB i. V. m. § 4a Abs. 3 Bau GB in der Zeit

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.11.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3

B. Die Gemeinde Leutenbach hat mit Beschluss des Gemeindrates vom den Bebauungsplan "Erleggerten" im Ortsteil Mittelehrenbach gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als

Gemeinde Leutenbach, den

Bürgermeister

Gemeinde Leutenbach, den

Oberboden/Boden Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Es gelten die sonstigen Vorgaben zum Schutz

nahmen im vereinfachten Verfahren ist an das LRA Forchheim zu richten.

Artenschutzrechtliche Festsetzungen

bzw. bei Abgang/Beschädigung zu ersetzen.

TEXTLICHE HINWEISE

Fassaden-/Dachbegrünung

Erschließungsstraße bereitzustellen.

Bodendenkmale

Pflanzungen

Verkehrsflächen

Kraftfahrers nicht gestört wird.

ungsart zu beachten.

Regenwassernutzung

Grund-/Schichtenwasser

153 sowie das DWA Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

wasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen.

vorgenannten Bereichen insgesamt sechs Kästen anzubringen.

Gehölzrodungen sind gemäß Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der

Im Bereich der auf Fl.-Nr. 547 (Gmkg. Mittelehrenbach) verbleibenden bzw. zum Erhalt festgesetzten

Obstbäume sowie der zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände auf den Fl.-Nrn. 625 und 626 (beide

Gmkg. Mittelehrenbach) sind in Abstimmung mit der UNB jeweils sowohl ein Fledermausflachkasten

(geeignet z. B. für Fransen-, Mops-, Rauhautfledermaus) sowie zwei Fledermaushöhlenkästen

Obstbäume sowie der zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände auf den Fl.-Nrn. 625 und 626 (beide

(inkl. Reinigung, Instandhaltung bzw. Ersatz bei Abgang). Die Ersatzguartiere für die baumhöhlenbrüten-

den Vogelarten sind gleichfalls regelmäßig zu kontrollieren, nach Bedarf zu reinigen, Instand zu halten

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall-

gegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen) aufgefunden werden, so sind diese unverändert zu be-

lassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Seehof) oder

Fassaden- und Dachbegrünungsmaßnahmen sind zulässig, erwünscht und werden ausdrücklich emp-

Müllgefäße sind - sofern die einzelnen Grundstücke nicht direkt angefahren werden können - rechtzeitig

vor den öffentlich bekannten Abholterminen an der nächstgelegenen, durch Müllfahrzeuge befahrbaren

Bäume/Sträucher dürfen aus Gründen des Gehölzschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50

blatt über Baumstandorte und elektr. Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen (Hrsg.: Forsch-

4.3 Bäume dürfen außerhalb der geschlossenen Ortschaft (VZ 310/311) nur in einem Mindestabstand von

5.1 Es ist sicherzustellen, dass den öffentlichen Verkehrsflächen aus den jeweils daran angrenzenden priva-

5.3 Durch potenzielle neue Bepflanzungen auf Privatgrund entlang gemeinsamer Grenzen mit den öffentli-

profil ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer freizuhalten und dauerhaft zu gewährleisten.

5.4 Die Aufteilung der in der Planzeichnung dargestellten, durch die Straßenbegrenzungslinie definierten

5.5 Gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Anbauverbots-

WG) ist die Errichtung baulicher Anlagen nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers möglich.

5.6 Innerhalb der Anbauverbotszone sind gemäß Art. 23 BayStrWG werbende oder sonstige Hinweisschilder

ten Grundstücksflächen heraus künftig kein Oberflächen-/Regenwasser zufließt und/oder deren Wasser-

schließungsstraßen sind von geschlossenen Anpflanzungen, Zäunen/Einfriedungen, Stapeln, Haufen

und sonstigen Gegenständen bzw. baulichen Anlagen, die eine Gesamthöhe von 0,80 m über der Fahr-

chen Erschließungsstraßen darf dort keine Sichtbeeinträchtigung eintreten. Das notwendige Lichtraum-

öffentlichen Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt und bleibt der späteren Fachplanung

vorbehalten. Die zur Herstellung der Verkehrsflächen ggf. notwendig werdenden Böschungen und/oder

zone der Staatsstraße St 2242 unzulässig. Innerhalb der Baubeschränkungszone (Art. 24 Abs. 1 BayStr-

unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des

ung zu bringen, sofern sich der örtliche Baugrund dafür eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasser-

stand (ab Unterkante Versickerungsanlage) mind. 1,0 m beträgt und sich keine Verunreinigungen (Alt-

lasten) im Boden befinden. Auch Schichtenwasser ist dem Grundwasser zuzuordnen. Daneben ist die

Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers zu prüfen und bei der Beurteilung und Wahl der Versicker-

verordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem

Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) zu be-

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Der Bau

von Zisternen ist zulässig und wird empfohlen. Sollten Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) einge-

baut werden, sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TVO) und der DIN 1988 zu beachten. Regen-

Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten

kommen kann und z.B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.

Bauzeit stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaub-

nis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG. Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaß-

oder drückendem Wasser obliegt dem Bauherrn. Entsprechende, ggf. notwendige Objektschutzmaß-

nahmen liegen im privaten Zuständigkeitsbereich. Als Schutz gegen Wasser wird bei Bedarf eine Abdich-

tung aller erdberührten Bauteile nach DIN 18195-6 Abschnitt 8 oder durch WU-Beton nach DIN 1045

6.3 Für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser sind die Niederschlagswasserfreistellungs-

6.4 Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlags-

wassernutzungsanlagen müssen der Kreisverwaltungsbehörde angezeigt werden (TVO § 17).

8.1 Im Zuge der Geländeabtragsarbeiten bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass

8.2 Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) von Grundwasser während der

Die Einmündungsbereiche privater Grundstücks-, Garagen- und Stellplatzzufahrten in die öffentlichen Er-

m zu Trassenachsen gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit

dem zuständigen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merk-

ungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen) bzw. die einschlägige DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu

fohlen (Artenauswahl für Fassadenbegrünung s. Artenliste Nr. 2, Teil A., Kap. 14 der Begründung).

die Untere Denkmalschutzbehörde sind umgehend zu informieren (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). Die Fort-

4.3 Im Bereich der auf Fl.-Nr. 547 (Gmkg. Mittelehrenbach) verbleibenden bzw. zum Erhalt festgesetzten

4.4 Die Ersatzguartiere für die Fledermäuse müssen frostsicher sein und sind regelmäßig zu kontrollieren

4.5 Zum Schutz der Insekten, Falter usw. gelten die Festsetzungen unter Abschnitt III., Ziffer 2.5.

setzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

gesetztes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) für den Freistaat Bavern

abfluss sowie der der angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt wird.

bahnoberkante der Erschließungsstraßen überschreiten, freizuhalten.

7,50 m vom Fahrbahnrand der Straße angepflanzt werden.

Gmkg. Mittelehrenbach) sind in Abstimmung mit der UNB jeweils ein Vogelnistkasten aufzuhängen.

(geeignetz. B. für Abendsegler, Bechstein-, Wasserfledermaus) anzubringen. Demnach sind in den

Vogelbrutzeit sowie vor der Winterruhe von Fledermäusen, demnach ausschließlich im Oktober, durch-

von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV. Im Gebiet anfallender Oberboden ist vor Baubeginn profilgerecht zu lösen und geordnet in Mieten zu lagern. Er ist bevorzugt innerhalb des Baugrundstücks

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so sind die Erdarbeiten sofort einzustellen und das LRA Forchheim umgehend zu verständigen. Bei einem Altlastenverdacht ist

nten Pflanzqualitäten anzuzpflanzen. Die Obstgehölze sind während der Dauer der Fertigstellungs- 2.6.2 Die Errichtung von Garagen und/oder Carports ist auch außerhalb der mit Baugrenzen eingefassten Flämind. 5,0 m, bei Carports und Stellplätzen mind. 3,0 m betragen.

> Untergeordnete Nebenanlagen 2.7.1 Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist auch außerhalb der mit Baugrenzen eingefassten Flächen zulässig. Hierunter zählen Flächen, Einrichtungen und/oder bauliche Anlagen für

2.7.2 An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das jeweilige Hauptgebäude anzupassen. Grünordnerische Festsetzungen Die Verwendung nicht heimischer Koniferen (z. B. wie Thuja, Zypressen o. ä.) u. a. zur Herstellung von

Reihenpflanzungen (Heckenpflanzungen) o. ä. ist unzulässig. Für die Ausführung 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 verwen-

die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.