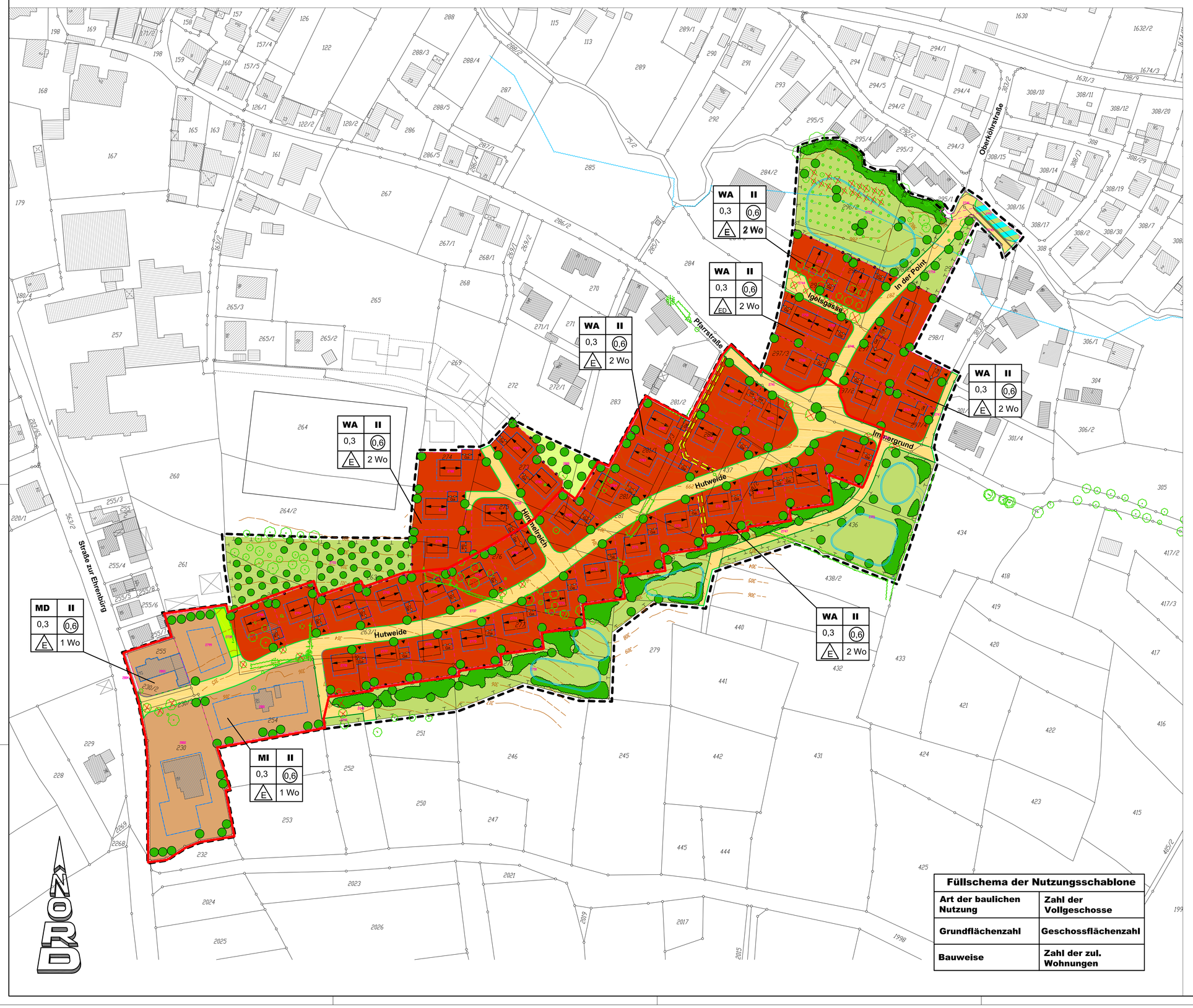
Gemeinde Kirchehrenbach

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

für das Gebiet "Hutweide", 1. Änderung

Maßstab 1 : 1.000



Füllschema der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Zahl der zul. Wohnungen

I. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kirchehrenbach beschließt den von der Ingenieurakt.ingesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeiteten Bebauungsplan für das Gebiet "Hutweide", 1. Änderung mit der Begründung in der Fassung vom 05.10.2009 als Satzung. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind :

das **Baugesetzbuch**	**(BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
die **Baunutzungsverordnung**	**(BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466),
die **Planzeichenverordnung**	**(PlanzV 90)** vom 18.12.1990 BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6),
die **Bayerische Bauordnung**	**(BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I).

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA – Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauGB
- MD – Dorfgebietgebiet (§ 5 BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 0,3 – Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
- 0,6 – Geschossflächenzahl, § 20 BauNVO
- II – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze, § 20 BauNVO
- Hauptfirstrichtung der Wohngebäude
- Firstrichtung der Garagen
- E – offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, § 22 BauNVO
- ED – offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, § 22 BauNVO
- 2 Wo – maximal zulässige Wohneinheiten/Gebäude, § 9 Abs. 1 Nr 6 BauGB
- Baugrenze, § 23 BauNVO
- Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw Ausfahrten
- Straßenverkehrsgrün
- Ga – Garagen
- private Grünfläche
- Verbreiterung des Ehrenbach
- neu zu pflanzende Gehölze, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- zu erhaltende Gehölze, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- zu beseitigende Gehölze
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Ausgleichsfläche
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken)
- Hochwasserabflusslinie
- Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastende Fläche, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 16 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB
- Änderungsbereich

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrecht

1.1 Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinn von § 4 BauNVO, als Dorfgebiet nach § 5 BauNVOund als Misch gebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die in den §§ 4 Abs. 3, 5 Abs. 3 und 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die Überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die max. zulässige Grundflächenzahl bzw Geschossflächenzahl wurde mit 0,3 und 0,6 ausgewiesen.
Die Zahl der Vollgeschosse wurde als Höchstgrenze II festgesetzt. Neben dem Erdgeschoss kann das Dachgeschoss oder ein Obergeschoss für Wohnzwecke ausgebaut werden. Die max. Firsthöhe bzw. Dachhöhe darf 8,30 m über Fußbodenoberkante Erdgeschoß nicht überschreiten.
Pro Wohngebäude dürfen max. zwei Wohnungen errichtet werden, da die Verkehrsanlagen keine höhere Nutzung zulassen.

1.3 Bauweise und Gebäudestellung
Es ist die offene Bauweise für Einzelhäuser festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.
Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung der Gebäude ist unbedingt einzuhalten.

1.4 Straßenverkehrsflächen
Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Eigentümern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Angrenzern ungenommen.

1.5 Bindungen für Bepflanzungen
Die privaten Grundstücke sind mit heimischen Gehölzen gut einzugrünen. Arten sind der Pflanzliste der Begründung Abs. Teil A Abs. 8 zu entnehmen. Zur Durchgrünung des Baugebietes wird zusätzlich festgelegt, dass im WA-Gebiet pro 300 m² und in den anderen Gebieten pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

1.6 Ausgleichsflächen
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Flächen zum Ausgleich des Eingriffs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Hier sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die unter Abs. 3.5 der Festsetzungen näher beschrieben sind.
Die Kosten für die Herstellung und Pflege dieser Maßnahmen, die diesem Bebauungsplan zuzuordnen sind, werden entsprechend § 135a BauGB auf die Grundstückseigentümer umgelegt. Zu den Kosten zählt auch der notwendige Grunderwerb.

2. Bauordnungsrecht (BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO)

2.1 Baugestaltung
Die Dächer der Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet sind als steile Dächer mit einer Neigung von 10° bis 45° auszuführen. Im Dorfgebiet und im Mischgebiet sind Satteldächer mit einer Neigung von 40 ± 5° zulässig.
Zusammengebaute Garagen müssen die gleiche Dachneigung haben.
Bei ausgebauten Dachgeschoss sind Dachgauben bis zu einer Länge von 2,5 m zulässig. Die Summe der Gaubenlänge darf pro Gebäudeseite die Hälfte der Firstlänge nicht überschreiten.
Für die Dachdeckung sind rot gebörte Materialien zu verwenden.

2.2 Einfriedungen
Die Einfriedungen im allgemeinen Wohngebiet dürfen 1,2 m Höhe einschließlich 0,5 m Zaunsockel nicht überschreiten. Im Mischgebiet und im Dorfgebiet sind Zaunhöhen bis 1,8 m zulässig. Anstelle dieser Einfriedungen können auch Hecken vorgesehen werden.
Die Garagenzufahrten dürfen auf einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht eingezäunt werden (privater Stauraum).

2.3 Befestigte Flächen
Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen ist das MABl. Nr. 10/85 zu beachten. Die befestigten Flächen müssen deshalb z. B. in Schotterrasen, Rasenpflaster o. ä. ausgeführt werden.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden mit 0,3 - 0,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt. Bei den Gebäuden, die von der Verkehrsfläche aus betrachtet talseitig liegen, ist für die Höhenlage die Straße maßgebend. Für die bergseitig liegenden Gebäude ist das Gelände der Bezugspunkt. Maßgebend ist immer die Mitte der jeweiligen Gebäudeseite.
Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 zu beachten (Schutz gegen Rückstau).

2.5 Stellplätze
Innerhalb des Geltungsbereiches sind pro Wohnung mindestens 2 Stellplätze vorzuhalten.

3. Grünplanerische und sonstige Festsetzungen

3.1 Beleuchtung
Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind als Straßenbeleuchtung nur Natriumdampf-Hochdrucklampen mit gelb bis rotem Farbspektrum zu verwenden.

3.2 Zu erhaltende Gehölze und Lebensräume
Nachfolgend aufgeführte Arten und Lebensräume sind zu schützen und zu erhalten:
- Streuobstwiese auf dem Flurstück Nr. 264/2,
- Überbepflanzung am Ehrenbach,
- extensiv Grünland auf dem Flurstück Nr. 263,
- Baumgruppen auf den Flurstücken Nr. 298 und 298/2,
- Baumgruppe auf dem Flurstück Nr. 439,
- weitgehende Erhaltung der Gehölzgruppe auf den Flurstücken Nr. 251 und 252,
- Gehölzgruppe auf dem Flurstück Nr. 434,

3.3 Zu rodende Gehölze
Rodungen dürfen nur außerhalb der Vegetationszeit durchgeführt werden.

3.4 Sonstige Maßnahmen
- Die nicht mit Gebäuden Überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen oder zu bepflanzen.
- Für die Garagenvorplätze, Terrassen, Eingangsbereiche u. ä. sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- Vor den Bauarbeiten ist der Oberboden abzutragen, ordnungsgemäß zu lagern und nach Fertigstellung der Maßnahmen wieder einzubauen.
- Die Garagenzufahrten und die Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen.
- Zum Schutz der Ausgleichsflächen dürfen von den Bauplätzen dürfen keine Ein- und Ausgänge zu den Ausgleichsflächen angelegt werden.

3.5 Ausgleichsmaßnahmen
Für den verursachten Eingriff durch diesen Bebauungsplan sind fogende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

A. Fläche südlich der Sportanlagen
- Fl. Nr. 264/2 – Ergänzung des Streuobstbestandes
- Fl. Nr. 263 – Bepflanzung des extensiv genutzten Grünlands mit Streuobst
- Fl. Nr. 254 und 262 – Umwandlung des intensiv genutzten Grünlands in eine extensive Nutzung und Bepflanzung mit Streuobst

Die Fläche wird zusammenhängend festgesetzt. Es sind Hochstämme, z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschke lokaler Sorten zu pflanzen. Die genaue Sortenauswahl erfolgt in Absprache mit dem Kreisfachberater. Auf der Ausgleichsfläche wird eine Saatmischung mit Großen Wiesenknopf ausgebracht. Die Mahd erfolgt außerhalb der Zeit von Mitte Mai bis Mitte September; einschürig, mit Abfuhr des Mähgutes.
Anbringung von Nistkästen, die für typische Höhlenbrüter geeignet sind.
Die Maßnahmefläche, mit Ausnahme der Fl. Nr. 264/2 und 263, ist in die Kategorie I oben einzustufen. Die Einstufung in die Kategorie II oben wird mit den geschilderten Maßnahmen angestrebt (großflächig genutzte Obstwiese).

B. Private Grünfläche
Die intensiv genutzten Grünflächen auf den Fl. Nr. 273 und 283 sind aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und gärtnerisch anzulegen. Sie sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet die Nutzung und die Pflanzung der Gehölze zu dulden und zu erhalten.
Die Maßnahmefläche ist in die Kategorie I oben einzustufen. Die Einstufung in die Kategorie II oben wird mit der geschilderten Maßnahme angestrebt (Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Gehölzen):

C. Fläche südlich des Ehrenbachs links der Erschließungsstraße
Die Obsterzeugung im Hochwasserbereich des Ehrenbaches ist aufzulassen. Die Fläche wird aus der intensiven Grünlandnutzung herausgenommen und extensiv bewirtschaftet. Die Gehölzbestände am Ehrenbach sind artgerecht zu ergänzen, z. B. Erlen, Eschen und Weiden. Die Mahd erfolgt zweimal im Jahr um eine Verbuschung zu verhindern. Das Mähgutes ist abzutransportieren.
Südlich der Hochwasserlinie werden mehrere naturnah ausgebaute Regenrückhaltteiche errichtet und neue temporäre Feuchtflächen geschaffen. Die Ufer werden mit Röhrichten bepflanzt. Die Pflegemahd magert die Flächen weiter aus und hilft der Förderung von standortgetreuen Pflanzen.
Anbringung von Nistkästen, die für typische Höhlenbrüter geeignet sind.
Die Maßnahmefläche ist in die Kategorie I oben einzustufen. Die Einstufung in die Kategorie III wird mit den geschilderten Maßnahmen angestrebt (Talauen, Feuchtwiesen).

D. Fläche südlich des Ehrenbachs rechts der Erschließungsstraße
Die Fläche zwischen der Erschließungsstraße und der vorhandenen Bebauung wird nur noch extensiv genutzt. Die Mahd erfolgt zweimal im Jahr um eine Verbuschung zu verhindern. Das Mähgut ist abzufahren.
Die alte Oberkörnstraße wird zurückgebaut. Ein Fußweg mit versickerungsfähigem Pflaster o.ä. bleibt erhalten. Die zum Bach hin gelegene Fläche wird dem Ehrenbach zugeschlagen. Hier wird durch Veränderung des Ufers neuer Raum für den Ehrenbach geschaffen. Die Ufer werden mit Röhricht bepflanzt.
Die Maßnahmefläche ist in die Kategorie I oben bzw. I unten einzustufen. Die Einstufung in die Kategorie II oben wird mit den geschilderten Maßnahmen angestrebt (extensiv genutztes Grünland).

E. Fläche südlich der geplanten Bebauung
Diese Flächen die zum größten Teil als intensiv genutztes Grünland oder als Ackerflächen von der Landwirtschaft genutzt werden, werden aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen.
Südlich des Baugebietes wird der Ortsrand intensiv mit heimischen Gehölzen (Wildgehölzhecke) neu gestaltet. Gleichzeitig wird eine naturnah gestaltete Mulde kaskadenförmig angelegt. Die Mulde wird an meheren Stellen zur Rückhaltung des anfallenden Hangwassers aufgeweitet. Damit können als Ersatz für die aufgelassenen Gräben innerhalb des Baugebietes neue temporäre Feuchtflächen geschaffen werden. Durch die Ansaat von Feuchtwiesen und der initialpflanzung von Röhrichten wird die Ansiedlung typischer Arten gefördert.
Ein Teil des bei den Bauarbeiten anfallenden Totholzes wird zu Haufen aufgeschichtet. Damit kann Lebensraum für die Zauneidechse geschaffen werden.
Die Maßnahmefläche ist im wesentlichen in die Kategorie I oben einzustufen. Die Einstufung in die Kategorie III wird mit den geschilderten Maßnahmen angestrebt (Feuchtbiotop, extensive feuchte Wiese, Wildgehölzhecke).

4. Immissionsschutz
Aufgrund der Randlage des Gebietes muss im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung der Felder mit Immissionen in der üblichen Art durch die Bearbeitung oder durch den Fahrverkehr gerechnet werden. Dies ist von den künftigen Bewohnern zu beachten und hinzunehmen.
Innerhalb des Gebietes oder angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich verschiedene emittierende Nutzungen. Näheres ist der Begründung unter Teil A Absatz 7 zu entnehmen. Um Beachtung wird gebeten.

IV. HINWEISE

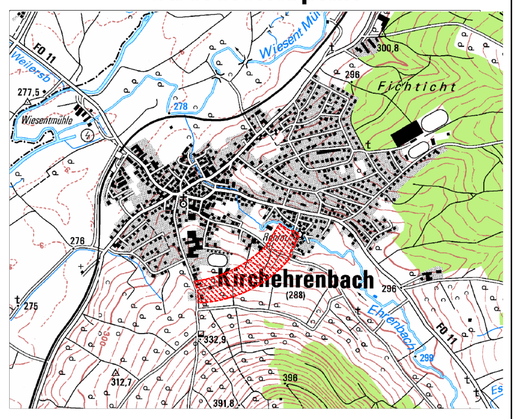
- vorhandene Grundstücksgrenze
- 256/2 – geplante Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Höhenschichtlinie

1. **Bodendenkmäler**
Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

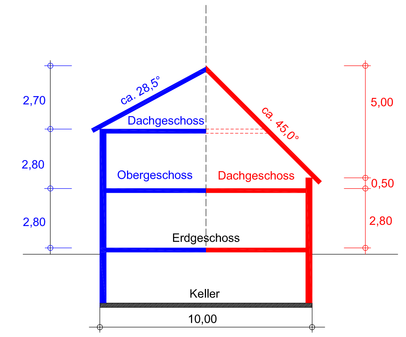
2. **Oberflächenwasserbeseitigung**
Zur Ableitung der Oberflächenwässer wird den Bauherren empfohlen, die Regenwässer in Zisternen einzuleiten.

3. **Altlasten**
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim zu informieren.

Übersichtsplan



Gebäudeschnitt, Beispel
(siehe Textliche Festsetzungen 1.2 und 2.1)



Gemeinde Kirchehrenbach
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Gebiet "Hutweide", 1. Änderung

Entwurfsverfasser:
Höhnen & Partner
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Vorentwurf:	02.03.2009
Entwurf:	05.10.2009
geändert:	

a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 02.03.2009 die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Hutweide" beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.2009 hat in der Zeit vom 27.07.2009 bis 14.08.2009 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.03.2009 hat in der Zeit vom 30.07.2009 bis 31.08.2009 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 26.10.2009 bis 26.11.2009 beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2009 bis 26.11.2009 öffentlich ausgelegt.

f) Die Gemeinde Kirchehrenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.10.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 05.10.2009 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Kirchehrenbach, den 21.12.2009

Siegel

1. Bürgermeisterin

h) Der Satzungsbeschluss wurde am 18.12.2009 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Kirchehrenbach, den 21.12.2009

Siegel

1. Bürgermeisterin

(1400 x 760)

F:\Datenn\KR0902\B-Plan\Aenderung.dwg