

Gemeinde Kirchhehenbach

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Obere Bärenleite"

Maßstab M 1 : 1.000



I. PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchhehenbach beschließt den von der Ingenieurlandgesellschaft Höhn & Partner (H & P) ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) "Obere Bärenleite" in der Fassung vom 13.07.2020 als Satzung. Rechtsgrundlagen des BBPs/GOPs sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, die Bauordnungsverordnung (BauNO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet ("WA1" - "WA5"), § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNO
 - 0,8 Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNO
 - II Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, § 20 Abs. 1 BauNO
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - ED Offene Bauweise (e), nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNO
 - Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNO
- 4. Verkehrsflächen**
 - Öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, - Tore o. a., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- 5. Flächen für Abwasserbeseitigung**
 - Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abwasserbeseitigung (Regenwasserrückhaltung), § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- 6. Grünflächen**
 - Öffentliche Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, für den Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses**
 - Fläche zur Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung "Ableitungsgraben Niederschlagswasser", § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) und 16 b) BauGB
- 8. Flächen für Wald**
 - Flächen für Wald, § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB
- 9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Rodung von Gehölzen (Bäumen, Sträuchern, Hecken) zulässig, sofern bautechnisch notwendig/unvermeidbar
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 BauNO
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB
- 10. Sonstige Planzeichen**
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Füllschemata der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Anzahl Wohneinheiten

- (FOK) der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand
- Für Baugrundstücke, die an zwei öffentl. Erschließungsstraßen grenzen (Eckgrundstücke): Höhe FOK der jeweiligen öffentl. Straßenverkehrsflächen an der SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der jeweils nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand, der höchste sich ergebende Wert ist der untl. HBP. Diese Festsetzung gilt nicht für den mit "WA3" gekennzeichneten Bereich. Hier ist der niedrigste sich ergebende Wert der untl. HBP.
- Die max. zulässige Gebäudehöhe von Wohn-/Hauptgebäuden mit Sattel-, (SD), Wald-, (WD), Pult-, (PD) und Zeltdach (ZD) wird mit 9,0 m (untl. HBP; OK RFB EG, oberer (ob) HBP; OK First), hingegen für Wohn-/Hauptgebäude mit Flachdach (FD) mit max. 8,0 m (untl. HBP; OK RFB EG, ob. HBP; OK Antika) festgesetzt.
- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Zulässig sind Einzel- (E) und Doppelhäuser (D) in offener Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNO. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNO) festgesetzt.
- In dem in der nebenstehenden Planzeichnung mit "WA1" gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur SBL (vorderen Grundstücksgrenze) der öffentl. Straßenverkehrsfläche einhalten und Carports bzw. Stellplätze jeweils einen Abstand von mind. 3,0 m einhalten.
- In dem in der nebenstehenden Planzeichnung mit "WA2" gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung von Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen hierbei einen Abstand von mind. 5,0 m zur SBL (vorderen Grundstücksgrenze) an der öffentl. Straßenverkehrsfläche einhalten. Carports und Stellplätze hingegen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie einen Abstand von mind. 3,0 m zur SBL (vorderen Grundstücksgrenze) der öffentl. Straßenverkehrsfläche einhalten.
- In den in der nebenstehenden Planzeichnung mit "WA3" bis "WA5" gekennzeichneten Bereichen sind Stellplätze, Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen müssen in diesen Bereichen zudem einen Mindestabstand zur SBL von 5,0 m einhalten.
- Nebenanlagen (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Müllenhäuschen o. a.) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,0 m zur SBL einhalten.
- 1.4 Verkehrsflächen**
 - In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ("Planstraße A") werden öffentl. Straßenverkehrsflächen festgesetzt. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind private Grundstücks-, Garagen-, Stellplatzein-/ausfahrten und/oder der fußläufige Erschließung des jeweils angrenzenden Privatgrundstückes dienende Zaun-/Gartentüren bzw. -Tore zulässig.
- 1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung**
 - Im SBL-Bereich der Planzeichnung mit den FI-Nrn. 1662/1 und 1662/2 (Gmkg. Kirchhehenbach), ist auf Grundlage notwendiger, außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zu erstellender hydraulischer Nachweise/Berechnung und Detailplanungen die Errichtung notwendiger Regenrückhaltebecken festgesetzt. Diese sind weitestmöglich nach den Grundsätzen des naturnahen Gewässerbaus zu gestalten.
- 1.6 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - Für alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt.
- 1.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - In den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen im Nordosten des Grundstücks FI-Nr. 1660, Breite ca. 5,0 m) sowie im Süden des Plangebietes (FI-Nrn. 1661/2 und 1662/2, beide Gmkg. Kirchhehenbach) werden Flächen für die Wasserwirtschaft i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) BauGB und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB festgesetzt. Auf Grundlage außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zu erstellender hydraulischer Nachweise/Berechnung und Detailplanungen ist der weitestmöglich nach den Grundsätzen des naturnahen Gewässerbaus ein neuer Entwässerungsgraben anzulegen und mit den in Abschnitt III, Ziffer 1.5 festgesetzten Rückhaltebecken zu kombinieren.
- 1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Für Baumpflanzungen auf Privatgrund gilt: Pro 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens (mind.) ein standortgerechter, stadtklimaresistenter Laubbau zu pflanzen (Mindestpflanzanzahl/ha [MPO]; Hochstamm [H], dreimal verjüngt [3x], mit Drahtballen [mDn] oder mit Ballen/Tuchballen [mB] je nach Art, Stammumfang [StU] 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).
 - Für Baumpflanzungen im Bereich der öffentl. Straßenverkehrsflächen gilt: Es ist mind. die in der Planzeichnung dargestellte BaumPflanzung zu pflanzen (MPO: H, 3x, mDn, oder mB; je nach Art, StU 20 - 24 cm, aus extra weitem Stand). Zu verwenden sind standortgerechte, stadtklimaresistente, frost-tau-schnee-tolerante Laubbäume mit hoher Trockenstresstoleranz.
 - Der in der Planzeichnung dargestellte Baumbestand ist zum Erhalt festzusetzen. Es sind ausschließlich die in der Planzeichnung dargestellten Bäume zulässig, jedoch auch nur dann, wenn diese aus bau- und/oder platz-/flächenrechtlichen Gründen (z. B. zur Herstellung der öffentl. Straßenverkehrsflächen, privater Wohngebäude, Stellplätze, Garagen o. a.) stören und die Rodung insoweit tatsächlich unvermeidbar ist.
 - Im Bereich der im Süden des Plangebietes (FI-Nrn. 1661/2 und 1662/2, beide Gmkg. Kirchhehenbach) festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft, für den geplanten Rückhaltebecken, sind Schirf-, Röhricht- und Seggenbestände (3x), mit Drahtballen [mDn] oder mit Ballen/Tuchballen [mB] je nach Art, Stammumfang [StU] 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).
 - Der in der Planzeichnung dargestellte Baumbestand ist zum Erhalt festzusetzen. Es sind ausschließlich die in der Planzeichnung dargestellten Bäume zulässig, jedoch auch nur dann, wenn diese aus bau- und/oder platz-/flächenrechtlichen Gründen (z. B. zur Herstellung der öffentl. Straßenverkehrsflächen, privater Wohngebäude, Stellplätze, Garagen o. a.) stören und die Rodung insoweit tatsächlich unvermeidbar ist.
 - Im Bereich der im Süden des Plangebietes (FI-Nrn. 1661/2 und 1662/2, beide Gmkg. Kirchhehenbach) festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft, für den geplanten Rückhaltebecken, sind Schirf-, Röhricht- und Seggenbestände (3x), mit Drahtballen [mDn] oder mit Ballen/Tuchballen [mB] je nach Art, Stammumfang [StU] 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).
 - In den in der Planzeichnung (mit der schwarzen T-Linie) zeichnerisch umgrenzten Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den FI-Nrn. 1661 (TF, Gmkg. Kirchhehenbach) und 1661/2 (TF, Gmkg. Kirchhehenbach) sowie auf dem gesamten Grundstück FI-Nr. 1662/2 (Gmkg. Kirchhehenbach) sind naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen im Umfang von insgesamt ca. 0,33 ha festgesetzt. Hiervon übernehmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB ca. 0,18 ha naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen für den vorliegenden BBP/GOP und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des BBP/GOPs zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Hierfür gelten folgende Vorgaben:
 - a) Die Vorgaben gemäß der Festsetzung in Abschnitt III, Ziffern 1.5 und 1.7 sind zu beachten.
 - b) Entwicklung einer nährstoffarmen, extensiven Feuchtwiese mittels einer hierfür geeigneten Saatgutmischung (Feuchtwiese) aus 30 % Blumen und 70 % Gräsern (Ansaatstärke ca. 2,0 g/m²; zzgl. 2,0 g/m² Schweißgrünung, zzgl. 6,0 g/m² Füllgut) zum Hochmischen regional erzeugtes Wildpflanzen-saatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutgesetzes, Saatgut mit gesicherter deutscher Herkunft, Produktionsraum (PR) 7 "Süd. Berg-/Hügelland", Herkunftsregion (HR) 12 "Fränkisches Hügelland", Saatgut muss einem hohen Vermehrungs-Qualitätsstandard entsprechen, wie z. B. der WWV-Standard "WWV-Regiosaat" oder gleichwertiger Art)
 - Sonstige Festsetzungen**
 - In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen auf Teilflächen im Norden der Grundstücke mit den FI-Nrn. 1658 und 1659 (beide Gmkg. Kirchhehenbach) werden mit einem Leitungsrecht (Stromkabel, Breite 1,25 m beiderseits der Leitungsachse) zu Gunsten der Eigentümer der Haus-Nr. 16 Bärenleite (Grundstück FI-Nr. 1657/5, Gmkg. Kirchhehenbach) und der Haus-Nr. 21 Bärenleite (Grundstück FI-Nr. 1658, Gmkg. Kirchhehenbach) zu belastende Flächen festgesetzt.
 - Am Westrand des in der Planzeichnung mit "WA5" gekennzeichneten Bereiches werden mit einem Leitungsrecht (Regenwasserkanal, RW DN300 BR, Breite 1,50 m beiderseits der Leitungsachse) zu Gunsten der Gemeinde Kirchhehenbach zu belastende Flächen festgesetzt.
 - 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - 2.1 Abstandsflächen**
 - Es gilt Art. 6 BayBO.
 - 2.2 Dachgestaltung**
 - Im Bereich der Wohn-/Hauptgebäude sind das SD, das ZD, das WD, das PD und das FD zulässig.
 - Dacheindeckungen sind mit rot- od. grau- bis schwarzgetöntem, nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech (auch verzinktes Metall oder Titanzink) sind unzulässig, ebenso sind biohigienische Materialien. Ansonsten sind Dacheindeckungen aus beschichtetem Metall unter folgenden Voraussetzungen zulässig: Werkstoffmäßig aufgetragene, organische Beschichtungen nach DIN 55634-8 mit hoher Schutzdauer (H) bei geplanter Korrosionsbelastung (C3) oder Beschichtungen, die in Anlehnung an DIN EN ISO 12944-5 bei Korrosionskategorie C3 über 15 Jahre Schutzdauer haben oder Beschichtungen, mit wie vorher ausgeführt, vergleichbarem Korrosionsschutz.
 - 2.3 Pflanzen an Grundstücksgrenzen**
 - Die Zulässigkeit von Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Auf die Informationen in der Broschüre des Bayerischen Justizministeriums mit dem Titel "Rund um die Gartengrenze" wird hingewiesen.

- Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehend, Nachbargrundstücke betreffende Reflektoren, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung/Neigung o. ä.) zu vermeiden.
- 2.3 Fassadengestaltung**
 - Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün) ist unzulässig. Sofern zukünftig Biokombi- oder andere grenzübergreifende Farbkombinationen sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegler Fassadenmaterialien ist unzulässig.
- Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien an den hierfür geeigneten Fassadenseiten ist zulässig. Davon ausgehend und die Nachbarschaft beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtung, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung/Neigung o. ä.) zu vermeiden.
- 2.4 Einfriedungen**
 - Grenzständige Einfriedungsmauern sind nur dann zulässig, wenn sie als Trockenmauern (aus regionalem Bruch-/Natursteinmaterial) ausgeführt werden und eine Höhe von max. 1,20 m (untl. HBP; FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL bzw. FOK Baugrundstück, ob. HBP; OK Mauer) nicht überschreiten.
- Zaunsockel dürfen nur an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) bis zu einer Höhe von max. 0,20 m errichtet werden (untl. HBP; FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL ob. HBP; OK Zaunsockel). An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen müssen Zaunanlagen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (untl. HBP; FOK Baugrundstück ob. HBP; UK Zaun) aufweisen. Grenzständige Zäune (einschließlich Zaunsockel) dürfen eine Gesamthöhe von max. 1,20 m (untl. HBP; FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL ob. HBP; OK Zaun) nicht überschreiten. Zaun-/Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufhängen.
- Zäune im Bereich der Garagen-/Stellplatzvorplätze, -zufahrten bzw. der Grundstückszufahrten sind unzulässig (privater Stauraum bei Garagen mind. 5,0 m, bei Carports mind. 3,0 m).
- Grenzständige Sichtschutzzäune/-einrichtungen (Pergolen, senkrechte Sonnensegel o. ä.) sind nur im Bereich von Terrassen und sonstiger Sitzplätze/-flächen, Freizeite/Ruhebereich bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (untl. HBP; FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL ob. HBP; OK Zaun) zulässig.
- Grenzständige Zäune, Sichtschutzeinrichtungen und/oder Pflanzungen in Kombination mit grenzübergreifenden Stützmauern dürfen eine Gesamthöhe von max. 2,0 m nicht überschreiten (untl. HBP; OK Urgelände Nachbargrundstück bzw. FOK öffentl. Erschließungsstraße an der SBL; ob. HBP; OK Sichtschutzeinrichtung, Zaun, Pflanzung).
- Anstelle grenzübergreifender Zäune ist die Pflanzung grenzübergreifend, bis max. 2,0 m hoher Hecken (untl. HBP; FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL ob. HBP; OK Hecke) als standortgerechte Maßnahme zulässig.
- 2.5 Nicht überbaute Flächen**
 - Die Befestigung von Terrassenflächen z. B. mit Betonpflaster, Betonplatten, Klinker, Fliesen, Naturstein- oder Holzbelägen o. ä. ist zulässig. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (Grundstückszufahrten, Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdachte Stellplätze, Flächen für die Müllagerung o. ä.) sind in teilverstärkungsfähiger Bauweise auszuführen (Schotterterrassen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Spittpflanz, wassergeb. Baueisen).
- Gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unzulässig ist die Ausführung sog. "Flächen" für die Aufschüttungen/Abgrabungen mit Hilfe von Aufschüttungen/Abgrabungen überwinden werden darf, darf ein Maß von max. 1,20 m (Differenz zwischen der FOK Aufschüttung/Abgrabung gegenüber der Höhe des natürlich anstehenden Urgeländes an der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze auf dem Nachbargrundstück bzw. gegenüber der FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL) nicht überschreiten.
- 2.6 Straßenbeleuchtung**
 - Für die Beleuchtung der öffentl. Straßenverkehrsflächen sind kalt- bzw. warmweiß leuchtende LED-Lampen mit einer Farbtemperatur <= 3.500 Kelvin zu verwenden.
- 2.7 Aufschüttungen/Abgrabung, Stützmauern**
 - Für Aufschüttungen/Abgrabungen entlang seitlicher, vorderer und hinterer Grundstücksgrenzen gilt: Die max. zulässige Höhe, die auf dem privaten Baugrundstück mit Hilfe von Aufschüttungen/Abgrabungen überwinden werden darf, darf ein Maß von max. 1,20 m (Differenz zwischen der FOK Aufschüttung/Abgrabung gegenüber der Höhe des natürlich anstehenden Urgeländes an der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze auf dem Nachbargrundstück bzw. gegenüber der FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL) nicht überschreiten.
- Aus Aufschüttungen/Abgrabungen entlang seitlicher und hinterer Grundstücksgrenzen resultierende Höhenversprünge sind entweder als natürliche Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von max. 1 : 1,5 oder mit Stützmauern (als Trockenmauern aus regionalem Bruch-/Naturstein) auszuführen.
- Im Rahmen von Abgrabungen auf Privatgrund an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) entstehende Höhenunterschiede (Privatgrund liegt gegenüber öffentl. Straßenverkehrsfläche tiefer) dürfen nicht mit Stützmauern ausgeglichen werden. Hingegen sind natürliche Böschungen (Neigungswinkel von max. 1:1,5) an der/den vorderen Grundstücksgrenzen allgemein zulässig.
- Aus den unter Abschnitt III, Ziffern 2.7.1 und 2.7.2 formulierten Vorgaben ergibt sich, dass der max. zwischen zwei benachbarten Privatgrundstücken überwindene Höhenunterschied nicht mehr als 1,20 m betragen darf.
- 2.8 Untergeordnete Nebenanlagen**
 - Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNO (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Müllenhäuschen o. a.) sind nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 15 m² zulässig. Ergänzend sind die Vorgaben gem. Abschnitt III, Ziffer 1.3.5 zu beachten.
- 3. Grünordnerische Festsetzungen**
 - Für die private Grünflächeneingrenzung gilt: Die Verwendung von Koniferen ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, stadtklimaresistente Gehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Froststärke. Weiterhin zu verwenden sind Gehölzarten, denen auch als sog. Bieneinweide/Bienenweiden-gelbholze Bedeutung/Funktion zukommt.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Allgemeine Hinweise**
 - Die Ausführungen in der Planbegründung in Kapitel (Kap.) 10.2 ("Boden-, Baudenkmal, Ensemble-schutz, landschaftsprägende Denkmäler"), in Kap. 10.3 ("Altlasten"), in Kap. 10.4 ("Geologie/Baugrund"), in Kap. 10.5 ("Geothermie"), in Kap. 10.6 ("Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser") sowie in Kap. 10.7 ("Sonstige Schutzgebiete") sind zu beachten, ebenso die Ausführungen in Kap. 11.5 ("Flächen für die Abwasserbeseitigung"), in Kap. 11.6.3 ("Niederschlagswasserbeseitigung"), in Kap. 11.7 ("Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses"), in Kap. 11.9 ("Sonstige Planzeichen und Festsetzungen"), in Kap. 12 ("Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien"), in Kap. 12.9 ("Klimaschutz"), in Kap. 12.10 ("Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern"), in Kap. 13 ("Artenschutzrechtliche Belange") sowie in Kap. 14 ("Gestalterische Ziele der Gründung und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen").
- 2. Immissionschutz**
 - Die diesbezüglich relevanten Ausführungen in der Planbegründung in Kap. 11.10 ("Immissionschutz") sind zentrale Bestandteile dieses Bauleitplanes. Auf die dort gemachten Ausführungen wird verwiesen. Um Kenntnisnahme und Beachtung wird gebeten.
- Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen usw.) am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) wird die Einhaltung eines Teilbelastungspegel 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) dringend empfohlen. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall wird die Gemeinde im Rahmen der Bauvorsorge hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangen.
- 3. Maß der baulichen Nutzung, Aufschüttung/Abgrabungen, Stützmauern**
 - Die Einhaltung der im Abschnitt III, Ziffern 1.2.2 - 1.2.4 und 2.7 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorsorge durch ein Geländemaßmaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten Garagengebäude nachzuweisen.
- 4. Pflanzungen an Grundstücksgrenzen**
 - Die Zulässigkeit von Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Auf die Informationen in der Broschüre des Bayerischen Justizministeriums mit dem Titel "Rund um die Gartengrenze" wird hingewiesen.

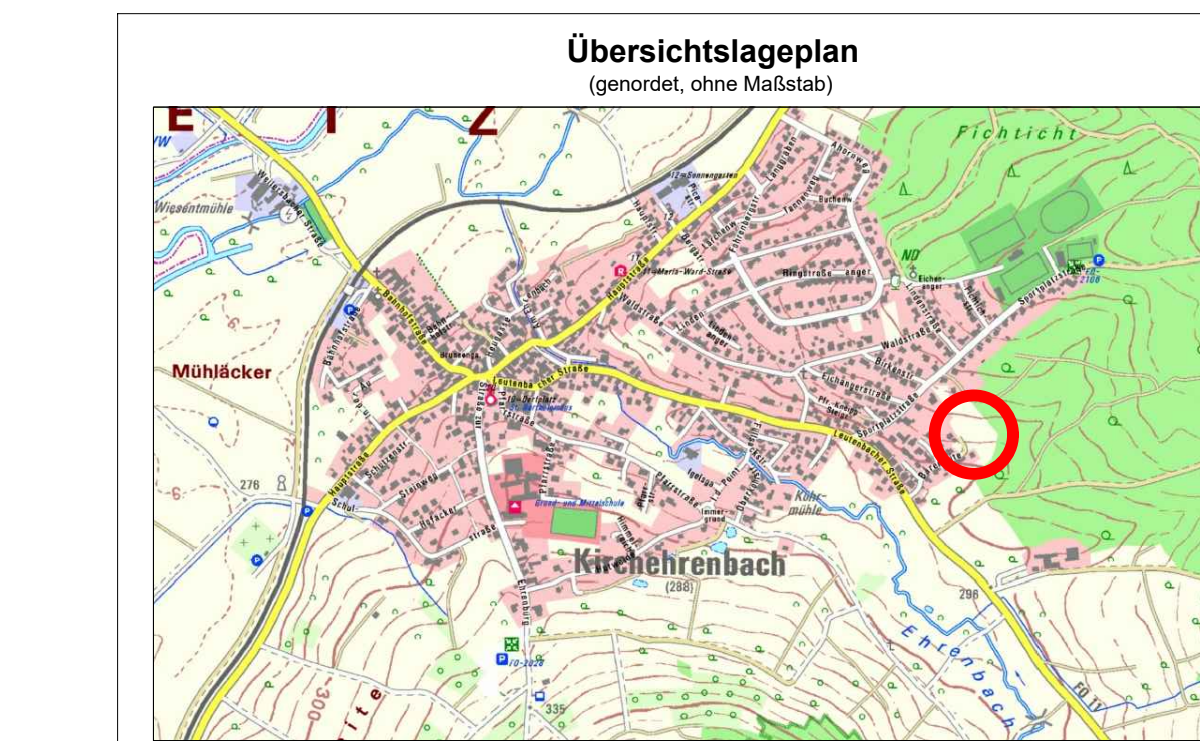
- 5. Sonstige Satzungen**
 - Auf die gemeindliche Stellplatzsatzung wird hingewiesen. Im Zuge der Bauvorbereitung ist ein Stellplatznachweis zu führen. Ebenso zu berücksichtigen ist die gemeindliche Entwässerungssatzung.
- 6. Verkehrsflächen**
 - Die Aufhaltung der in der Planzeichnung durch die SBL definierten öffentl. Straßenverkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt und bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten. Die zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinlassungen mit Betonrückensitzen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern zukünftig Biokombi- oder andere grenzübergreifende Randeinlassungen der öffentl. Straßenverkehrsflächen entlang der SBL auf Privatgrund liegen sollen, sind diese durch den jeweiligen Eigentümer des Privatgrundstückes zu dulden. Ebenso zu dulden sind in Folge des Baus der öffentl. Straßenverkehrsflächen ggf. entstehende, außerhalb der SBL auf Privatgrund liegende Böschungen. Die Nutzung dieser Böschungen steht dem privaten Grundstückseigentümer nach dem Grundsatz der Vermeidung dieser Böschungen zu.
- 7. Artenschutzrechtliche Belange**
 - Die in der Planbegründung in Kap. 13.3 ("Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionen") erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen und im Rahmen der Baugenehmigung mittels gleichlautender Auflagen zu sanktionieren.
- 8. Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen**
 - Nach Abzug der für den vorliegenden BBP/GOP benötigten naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 0,18 ha verbleiben im Geltungsbereich ca. 0,15 ha Ausgleichsflächen, die zur Kompensation für zukünftige Eingriffe an anderer Stelle herangezogen werden können (Okokontingenten).
- 9. Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen**
 - Die in der Planurkunde in der Planbegründung sowie im Baugrundgutachten ggf. in Bezug genommene DIN-Vorschriften können im Verwaltungszentrum der Verwaltungsgemeinschaft Kirchhehenbach (Hauptstraße 53, 91356 Kirchhehenbach, Erdgeschoss, Zimmer Nr. 4) während der allgemeinen bekannten Öffnungs-/Dienstzeiten nach Voranmeldung von jedermann kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentl. Bibliotheken für jedermann zur Einsichtnahme frei zur Verfügung.

V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorhandene Hauptgebäude/Nebengebäude
- Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurnummern (Fl.-Nr.)
- Bemäßung
- Grundstücksein- bzw. Ausfahrt (unverbindlicher Standortvorschlag)
- Hauptgebäude/-firstrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO (unverbindlicher Vorschlag)
- Haupt-/Wohngebäude und Garage/Carport/Stellplatz (unverbindlicher Standortvorschlag)
- Grundstücksgrenzen geplant (unverbindlicher Vorschlag)
- Anpflanzen von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen)
- Höhenschichtlinien (Urgelände Bestand)
- Bestandsgehölze (gemäß Bestandsvermessung Höhn & Partner)
- Bestandsvermessung Urgelände (Höhen & Partner)
- Vorhandene Grabenstrukturen
- Sichtdreieck, Anfahrtsichtgeschwindigkeit V = 30 km/h
- Führung Geländeschnitte (siehe Anlage 2)

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Naturpark (NP) "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" NP-0009 (BAY-14)
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" (OFR-27, LSG-0056/01)
- Wassersensible Bereiche (die diesbezüglichen Hinweise in Kap. 10.6.3 der Planbegründung sind zu beachten); mit zeitweise erhöhten Grundwasserständen ist zu rechnen.
- Amtlich kartiertes Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern/Flachland (mit Biotop-Nr.)



Gemeinde Kirchhehenbach

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Obere Bärenleite"

Entwurf: 04.11.2019
Entwurf: 03.03.2020
Entwurf: 13.07.2020

Höhn & Partner
INGENIEURLANDGESELLSCHAFT
BEREITUNG VON GRÜNDUNGSPLÄNE

Vorentwurf: 04.11.2019
Entwurf: 03.03.2020
Entwurf: 13.07.2020

- Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchhehenbach hat in der Sitzung vom 04.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.11.2019 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 04.11.2019 hat in der Zeit vom 02.12.2019 bis 03.01.2020 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 04.11.2019 hat in der Zeit vom 02.12.2019 bis 03.01.2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2020 bis 18.05.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2020 bis 18.05.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.07.2020 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Kirchhehenbach, den ... **27. Juli 2020** ...

Bürgermeisterin

Gemeinde Kirchhehenbach, den ... **27. Juli 2020** ...

Bürgermeisterin

Gemeinde Kirchhehenbach, den ... **31. Juli 2020** ...

Bürgermeisterin