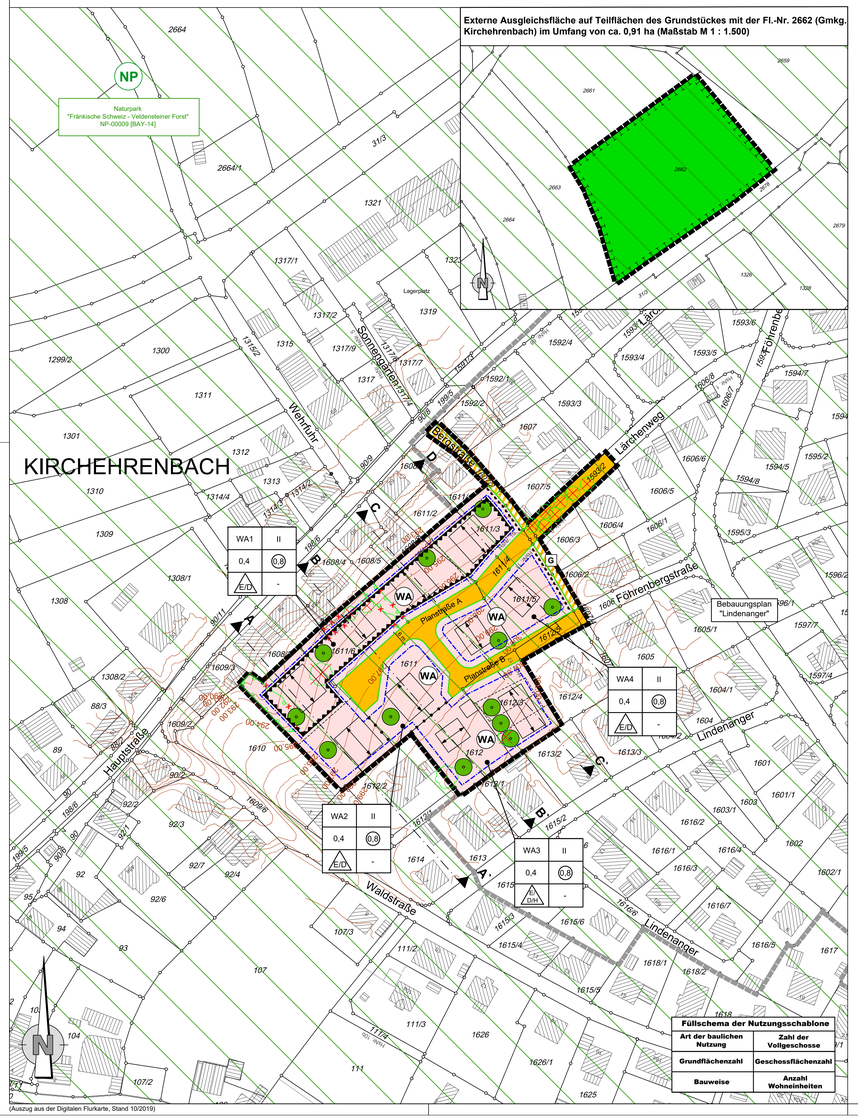
# Gemeinde Kirchehrenbach

## 3. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Lindenanger"

Maßstab M 1 : 1.000




(Auszug aus der Digitalen Flurkarte, Stand 10/2019)

# I. PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchehrenbach beschließt die von der Ingenieurektiengesellschaft Höhnen & Partner (H & P) ausgearbeitete 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) "Lindenanger" in der Fassung vom 06.03.2023 als Satzung. Rechtsgrundlagen des BBP/GOP sind

| | |
|---|---|
| das Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, |
| die Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) ge- ändert worden ist, |
| die Planzeichenverordnung | (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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 durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist. |

# II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet ("WA1" - "WA4"), § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(0,8) — Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

II — Max. zwei (II) Vollgeschosse (VG) zulässig, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E, D, DH — Offene Bauweise (o), nur Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) und Hausgruppen (H) im Sinne von (i. S. v.) Reihenhäusern zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze, § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

### 4. Verkehrsflächen

Öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsfläche (Planstraßen A/B), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentl. Verkehrsfläche mit der besonderen (bes.) Zweckbestimmung (Zwb.) "Zufahrt Privatgrundstücke, Pflege-/Unterhaltungsweg, Gehweg", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

G — Öffentl. Verkehrsfläche mit der bes. Zwb. "Gehweg, Pflege-/Unterhaltungsweg (G)", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bereiche ohne Pkw - Ein-/Ausfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (externe Ausgleichsflächen), § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rodung von Bestandsgehölzen zulässig, sofern bautechnisch notwendig

### 6. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung, § 16 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP/GOP, § 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

# III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1.1 Art der baulichen Nutzung**
Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" ("WA1" - "WA4") gemäß (gem.) § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO in Verbindung mit (i. V. m.) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Unzulässig sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen/Nutzungen. Je Mehrfamilienwohnhaus sind max. vier Wohneinheiten ("We") zulässig, je Einfamilienwohnhaus max. 2 "We" und je Doppelhaushälfte/Reihenhaus jeweils 1 "We" (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

1.2.1 Die max. zulässige GRZ wird mit 0,4 festgesetzt (§ 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Ergänzend gilt § 19 Abs. 4 Sätze 1 - 3 BauNVO.

1.2.2 Die max. zulässige GFZ wird mit 0,8 festgesetzt (§ 20 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.2.3 Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. II VG zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die max. zulässige Wohn-/Hauptgebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird mit 9,0 m festgesetzt (unterer (unt.) Höhenbezugspunkt (HBP): Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss (EG); oberer (ob.) HBP: OK Attika/First).

1.2.4 Für die max. zulässige Höhenlage der OK RFB EG gelten folgende Maße (§ 9 Abs. 3 BauGB):
- Bereich "WA1": 0,15 m (bezogen auf die Höhenlage der Planstraße A)
- Bereich "WA2": 0,50 m (bezogen auf die Höhenlage der Planstraße A)
- Bereich "WA3": 0,50 m (bezogen auf die Höhenlage der Planstraße B)
- Bereich "WA4": 1,00 m (bezogen auf die Höhenlage der Planstraße A) für Einzelhäuser, für die talseitige Doppelhaushälfte bzw. für das talseitig jeweils unterste Reihenhaus; die bergseitig benachbarten Doppelhaushälften dürfen dieses Maß jeweils um max. 0,50 m überschreiten, die jeweils bergseitig benachbarten Doppelhaushälften jeweils um max. 0,35 m

Für die vorgenannten, max. zulässigen Höhenlagen der OK RFB EG gelten folgende unt. HBP (§ 18 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
- Für Baugrundstücke, die an eine öffentl. Straßenverkehrsfläche grenzen: Höhe fertige Oberkante (FOK) der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand
- Für Baugrundstücke, die im Verhältnis zu den Längen ihrer sonstigen seitlichen/hinteren Grundstücksgrenzen mit einer hierzu deutlich kürzeren, vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentl. Straßenverkehrsfläche grenzen: Höhe des höchsten Punktes der FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL, gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand

**1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO). In den Bereichen "WA1", "WA2" und "WA4" sind jeweils Einzel- (E) und Doppelhäuser (D), in dem Bereich "WA3" zusätzlich Hausgruppen (H) im Sinne von Reihenhäusern zulässig (22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene (o) Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

1.3.2 Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur SBL einhalten und Stellplätze/Carports jeweils einen Abstand von 3,0 m. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 3,0 m zur SBL einhalten.

**1.4 Verkehrsflächen**
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen werden öffentl. Straßenverkehrsflächen (Planstraßen A/B), öffentl. Verkehrsfläche mit der bes. Zwb. "Zufahrt Privatgrundstücke, Pflege-/Unterhaltungsweg, Gehweg" sowie öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Pflege-/Unterhaltungsweg, Gehweg (G)" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind private Grundstücks-, Garagen-, Stellplatzein-/-ausfahrten für Pkw und/oder der fußläufigen Erschließung des jeweils angrenzenden Privatgrundstückes dienende Zaun-/Gartentüren/-tore unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB).

**1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung**
Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Baugrundstücke werden als Flächen festgesetzt, innerhalb derer Niederschlagswasser mit geeigneten technischen/baulichen Maßnahmen/Einrichtungen (z. B. Rückhaltezisternen, Stauraumkanäle) zu sammeln und gedrosselt in die öffentl. Kanalisation einzuleiten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB). Die Dimension der Rückhalteeinrichtungen und der hierfür notwendigen Grundstücksentwässerungsleitungen ergibt sich aus dem festgesetzten Drosselabfluss (max. 1,0 Liter/Sekunde und der Einleitstelle in die öffentl. Kanalisation) und den spezifischen Grundstücksverhältnissen (z. B. abhängig vom flächenmäßigen Umfang/Anteil überbauter/nicht überbauter bzw. versiegelter/unversiegelter Grundstücksflächen, deren Abflussbeiwerten, ihrer Versickerungsfähigkeit, von Dachbegrünungsmaßnahmen). Diese Vorgaben gelten für die öffentl. Straßenverkehrsflächen analog.

**1.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
Für alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

**1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

1.7.1 Es ist nur die Rodung des entsprechend gekennzeichneten Gehölzbestandes zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Pro Baugrundstück ist mindestens (mind.) ein klein- bis mittelgroßkroniger, standortgerechter, stadtklimaresistenter Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht-/Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand). Die sich aus dieser Festsetzung ergebende, neu anzupflanzende Baumanzahl mindert sich im Verhältnis 1 : 1 um die Anzahl der auf dem jeweiligen Baugrundstück jeweils erhaltenen Bestandsbäume.

1.7.2 Die Verwendung von Koniferen für die priv. Grundstückseingrünung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, stadtklimaverträgliche Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte, denen auch als Insektenweide/-nährgehölze Bedeutung/Funktion zukommt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.7.3 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB festgesetzten Teilflächen (TF) des Grundstückes Flur - Nummer (Fl.-Nr.) 2662 (Gemarkung (Gmkg.) Kirchehrenbach) im Umfang von ca. 0,91 ha übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden den Geltungsbereichsflächen zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Hierfür gelten folgende Vorgaben: Entwicklung einer nährstoffarmen, extensiv genutzten/gepflegten, bunt blühenden, artenreichen Blumenwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-/Mittel-/Obergräsern im Rahmen der Sukzession mittels daran angepasstem Mahdregime und Materialabtransport nach jedem Mahdgang (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

**1.8 Immissionsschutz**
Für die nördlichste Baureihe (Wohn-/Hauptgebäude im Bereich "WA1") gilt zum Schutz vor Verkehrslärm: Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") sind soweit möglich an den schallabgewandten Gebäudeseiten zu positionieren. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, so sind auf den jeweiligen, der Kreisstraße Kr FO 2 (Hauptstraße) zugewandten Gebäudenordseiten Fenster schutzbedürftiger Räume als Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI - Richtlinie 2719 ("Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## 2. Örtliche Bauvorschriften

**2.1 Dachgestaltung**

2.1.1 Im Bereich der Wohn-/Hauptgebäude sind das Sattel- (SD, inkl. des versetzten Satteldaches (vSD)), das Zelt- (ZD), das Walm- (WD), das Pult- (PD) und das Flachdach (FD) zulässig. Dacheindeckungen sind in den Farbtönen Rot oder Grau bis Schwarz mit nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Metalldacheindeckungen sind allgemein unzulässig, hiervon ausgenommen sind Vertiefungen/ Metallverkleidungen im Bereich von Attiken. FD/PD von Wohn-/Hauptgebäuden, Garagen/Carports und Nebenanlagen sind flächig mind. mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

2.1.2 Von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

**2.2 Fassadengestaltung**

2.2.1 Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL - Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), sämtlicher RAL - Leucht- und/oder RAL - Perlfarben und die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig. Die Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 2.1.2 gilt analog.

2.2.2 Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (z. B. durch die Vermeidung großflächiger, ungegliederter Glasfronten, durch das Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (insbesondere vertikale Streifen-, aber auch Punkt-/Rasterstrukturen), durch die Verwendung lichtdurchlässiger, aber mattierter, halbtransparenter Scheiben (z. B. Milchglasscheiben), durch die Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen, durch die Vehinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, verglaste Korridore, Übereckfenster) bzw. durch die Verwendung von Glas mit geringem Reflexionsgrad zur Reduktion von Spiegelungseffekten. Die Verwendung aufgeklebter Vogelsilhouetten ist unzulässig.

2.2.3 Stützwände ab einer sichtbaren Wandhöhe von 0,50 m sind flächig zu begrünen. Die Art der Begrünung steht frei.

**2.3 Einfriedungen**

2.3.1 Grenzständige Einfriedungen im Sinne von Mauern sowie Einfriedungssockel sind unzulässig. Einfriedungen im Bereich der Garagen-/Stellplatzvorplätze, -zufahrten bzw. der Grundstückszufahrten sind unzulässig. Tore/Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen.

2.3.2 Grenzständige Sichtschutzzäune/-einrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel) sind nur im Bereich von Terrassen und sonstiger Sitzplätze/-flächen, Freisitze/Ruhebereich bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche bes. Zwb. an der SBL; ob. HBP: OK Einfriedung) zulässig.

2.3.3 Grenzständige Einfriedungen, Sichtschutzeinrichtungen und/oder Pflanzungen in Kombination mit grenzständigen Stützmauern/Böschungen dürfen eine Gesamthöhe von max. 2,0 m nicht überschreiten (unt. HBP: OK Urgelände Nachbargrundstück bzw. FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche bes. Zwb. an der SBL; ob. HBP: OK Einfriedung/Sichtschutzeinrichtung/Pflanzung).

2.3.4 Anstelle grenzständiger Zäune ist die Pflanzung grenzständiger, bis max. 2,0 m hoher Hecken (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche bes. Zwb. an der SBL; ob. HBP: OK Hecke) zulässig.

**2.4 Untergeordnete Nebenanlagen**
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhausungen) dürfen insgesamt eine Grundfläche von 25 m² je Baugrundstück nicht überschreiten.

**2.5 Nicht überbaute Flächen**
Die Art der Terrassenbeläge kann frei gewählt werden. Alle sonstigen, zu befestigenden Flächen (z. B. Eingangsbereiche, Fußwege, Fahrradabstellplätze, nicht überdachte Stellplätze, Gebäudevorflächen, Flächen für Müllagerung) sind in teilversickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Gem. Art 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unzulässig ist die Ausführung von Zierkies-, Splitt- und/ oder Schotterflächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen. Hiervon ausgenommen ist die Herstellung von für Flora/Fauna relevanten "Extremstandorten" i. S. v. Steingärten (z. B. Alpinum) und sonstiger Trocken-/Magerflächen sowie von Sandspielflächen, Fallschutzbereichen von Spielgeräten und von Traufstreifen.

**2.6 Beleuchtung**
Eine nur optisch - ästhetischen Zwecken (gestalterische Aufwertung der Gebäudearchitektur) dienende Beleuchtung an den Gebäudeaußenfassaden (Akzentbeleuchtung) ist unzulässig. Zulässig ist nur eine funktionsbezogene Beleuchtung i. S. der Beleuchtung von Terrassen, Hauseingängen und Stellplätzen. Für die Beleuchtung an Gebäudefassaden sowie der "Planstraßen A/B" sind warmweiß leuchtende Leuchtmittel (mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin, Ausführung mit Nachtabsenkung, Upward Light Ratio ULR = 0 % Abstrahlung in den oberen Halbraum) zu verwenden. Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung im Bereich angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen vermieden werden.

**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 überwunden 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, vorderen und hinteren Grundstücksgrenze auf dem Nachbargrundstück bzw. gegenüber der FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche bes. Zwb. an der SBL) nicht überschreiten. Aus Aufschüttungen/Abgrabungen resultierende Höhensprünge sind entweder als natürliche Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von max. 1 : 1,5 oder mit statisch (jeweils ausreichend dimensionierten) Stützmauern auszuführen. Aus den getroffenen Vorgaben ergibt sich, dass der max. zwischen zwei benachbarten Grundstücken überwundene Höhenunterschied nicht mehr als 1,20 m betragen darf.

# IV. TEXTLICHE HINWEISE

**1. Allgemeine Hinweise**
Die Ausführungen in der Planbegründung in den Kapiteln (Kap.) 7.2 (Schutzgebiete), 7.3 (Boden-, Baudenkmäler, Ensemableschutz, landschaftsprägende Denkmäler), 7.4 (Geologie/Baugrund), 7.5 (Altlasten), 7.6 (Geothermie), 7.7 (Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser), 7.8 (Sonstige Schutzgüter und Belange), 8.6.3 (Niederschlagswasserbeseitigung), 8.8 (Sonstige Planzeichen und Festsetzungen), 9.7 (Nicht überbaute Flächen), 9.9 (Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern), 11 (Umweltbezogene Belange) und 12. (Artenschutzrechtliche Belange) sind zu beachten.

**2. Abstandsflächen**
Es gilt Art. 6 BayBO.

**3. Immissionsschutz**
Haustechnische Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) sind so auszulegen, zu installieren und zu betreiben, dass am nächstgelegenen Wohnhaus (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) 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) nicht überschritten wird. Die Nachweisführung obliegt dem/der Anlagenbetreiber/-in im Rahmen der Bauvorlage. Die Ausführungen in Kap. 10 (Immissionsschutz) der Planbegründung sind zentraler Bestandteil des BBP/ GOP und zu beachten.

**4. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen**
Die Einhaltung der im Abschnitt III. Ziffern 1.2.3, 1.2.4 und 2.7 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie durch darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten Wohn-/Hauptgebäude nachzuweisen.

**5. Sonstige Satzungen**
Das gemeindliche Satzungsrecht ist zu beachten.

**6. 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 Staatsministeriums der Justiz mit dem Titel "Rund um die Gartengrenze" wird hingewiesen.

**7. Artenschutzrechtlicher Belange**
Die in Kap. 12.3 der Planbegründung erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen und gem. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Rahmen der Baugenehmigung bzw. mit einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB mittels gleichlautender Auflagen zu sanktionieren, sofern der BBP/GOP hierfür nicht bereits Festsetzungen vorsieht bzw. gesetzliche Regelungen/Vorgaben vorhanden sind.

**8. Verkehrsflächen**
Die Aufteilung/bauliche Ausführung des Straßenquerschnittes der in der Planzeichnung durch die SBL definierten öffentl. Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen bes. Zwb. bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten. Die zur Herstellung der öffentl. Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen bes. Zwb. ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern zukünftig Betonrückenstützen grenzständiger Randeinfassungen der öffentl. Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen bes. Zwb. entlang der SBL auf Privatgrund liegen sollten, sind diese durch den/die jeweilige(n) Eigentümer/-innen des Privatgrundstückes zu dulden. Ebenso zu dulden sind in Folge des Baues der öffentl. Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen bes. Zwb. ggf. entstehende, außerhalb der SBL auf Privatgrund liegende Böschungen. Die Nutzung dieser Böschungen steht dem/der privaten Grundstückseigentümer/-in nach eigenen Vorstellungen frei.

**9. Gesetze, Richtlinie, Verordnungen, DIN - Normen**
Die in der Planurkunde und in der Planbegründung ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Verwaltungszentrum der VG Kirchehrenbach (Hauptstraße 53, 91356 Kirchehrenbach, Erdgeschoss, Zimmer Nr. 4) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentl. Bibliotheken zur Einsichtnahme frei zur Verfügung.

# V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

Vorhandene Hauptgebäude/Nebengebäude

1116 — Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flur - Nummern (Fl.-Nr.)

6 m — Bemaßung

Hauptgebäude-/-firstrichtung (unverbindlicher Vorschlag)

Haupt-/Wohngebäude (unverbindlicher Standortvorschlag)

Grundstücksgrenzen geplant (unverbindlicher Vorschlag)

Anpflanzen von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen)

263 — Höhenschichtlinien (Urgelände Bestand)

Bestandsgehölze ( Luftbildaufnahme, Quelle: "Bayern Atlas Plus")

A — A — Schnittführung (Systemschnitte, s. Anlage 5 zur Planbegründung)

# VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

NP — Naturpark (NP) "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" NP-00009 (BAY-14)

Geltungsbereiche benachbarter, rechtskräftiger Bebauungspläne

**Übersichtslageplan**
(genordet, ohne Maßstab)

# Gemeinde Kirchehrenbach

## 3. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Lindenanger"

Entwurfsverfasser:

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS — LANDESKAMMER ARCHITEKTEN — BYAK 179 374

Höhnen & Partner — INGENIEURE AKTIENGESELLSCHAFT — BERATENDE INGENIEURE — Hunderdorfer Straße 2, 94315 Straubing

| | |
|---|---|
| Vorentwurf: | 07.12.2020 |
| Entwurf: | 07.11.2022 |
| Satzung: | 06.03.2023 |

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.12.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.12.2020 hat in der Zeit vom 15.02.2021 bis 22.03.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.12.2020 hat in der Zeit vom 15.02.2021 bis 22.03.2021 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis 20.01.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.11.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis 20.01.2023 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.03.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.03.2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Kirchehrenbach, den 14. März 2023

1. Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt:

Gemeinde Kirchehrenbach, den 14. März 2023

1. Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24.03.2023 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Planbegründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Verwaltungszentrum der Verwaltungsgemeinschaft Kirchehrenbach zur 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.

Gemeinde Kirchehrenbach, den 27. März 2023

1. Bürgermeisterin