

# Gemeinde Kirchehrenbach

## Bebauungsplan "Im Langen Graben"

Entwurfsverfasser:



**Höhnen & Partner**

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

BERATENDE INGENIEURE

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg · Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33

Vorentwurf: 21.05.2013

Entwurf: 29.07.2013

Satzung: 07.10.2013

- a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Langen Graben" beschlossen. Der Beschluss wurde am 07.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.05.2013 hat in der Zeit vom 18.06.2013 bis zum 19.07.2013 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.05.2013 hat in der Zeit vom 18.06.2013 bis zum 19.07.2013 stattgefunden.
- d) Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2013 bis einschließlich 20.09.2013 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2013 bis einschließlich 20.09.2013 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Kirchehrenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.10.2013 den Bebauungsplan "Im Langen Graben" in der Fassung vom 29.07.2013 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Kirchehrenbach, den 06.11.2013

Siegel

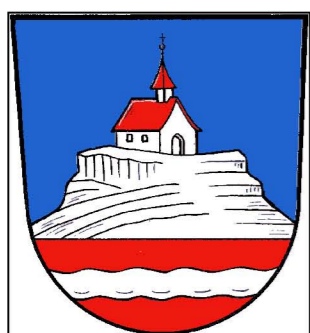
Anja Gebhardt  
1. Bürgermeisterin

- g) Der Satzungsbeschluss vom 07.10.2013 zum Bebauungsplan "Im Langen Graben" in der Fassung vom 29.07.2013 wurde am 22.11.2013 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich und in Kraft getreten.  
Gemeinde Kirchehrenbach, den

Gemeinde Kirchehrenbach, den 15.11.2013

Siegel

Anja Gebhardt  
1. Bürgermeisterin



# Gemeinde Kirchhambach Bebauungsplan für das Gebiet "Im Langen Graben"

Maßstab 1:1.000



GE	TH 8,0 GH 12,0
0,8	1,2
o	-

GE	TH 8,0 GH 12,0
0,8	1,2
o	-

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe (TH) Geb.höhe (GH)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

Landschaftsschutzgebiet  
"Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst"  
00556.01 [OFR-27]

# I. PRÄAMBEL

Der Gemeinderat von Kirchheurnbach beschließt den von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner ausgearbeiteten Bebauungsplan "Im Langen Graben" mit der Begründung in der Fassung 29.07.2013 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die **Baunutzungsverordnung** (**BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die **Planzeichenverordnung** (**PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die **Bayerische Bauordnung** (**BayBO**) vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 83 Abs. 1, 2 und 5 aufgeh. (§ 1 Nr. 13 G v. 08.04.2013, 174)

## II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet, § 8 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

z. B. 0,8

Max. Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO

z. B. 1,2

Max. Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 BauNVO

z. B. 8,0

Max. Traufhöhe (TH) in Metern über künftigem Geländeniveau

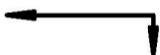
z. B. 12,0

Max. Gebäudehöhe (GH) in Metern über künftigem Geländeniveau

### 3. Bauweise

O

Offene Bauweise, § 22 BauNVO



Hauptgebäuerichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO

### 4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### 5. Grünflächen



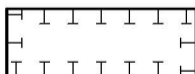
Öffentliche Grünfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

### 6. Flächen für die Wasserwirtschaft

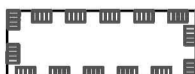


Flächen für die Wasserwirtschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB (Regenwasserrückhaltung)

### 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich, § 9 Abs. 1a BauGB



Vorhandene, schützenswerte, zu erhaltende, binsen-, seggen-, schilf- und röhrichtreiche Feuchtfäche, § 9 Abs. 1, Nr. 24 und 25 b BauGB



Anpflanzung von Obsthochstämmen (Arten gemäß Pflanzliste in Begründung, standörtlich nicht fixiert), § 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB



Erhaltung von Obsthochstämmen, § 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB



Zulässige Gehölzrodung

### 8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für Wald (inkl. Angabe Baumfallzone), § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB

### 9. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Planes, § 9 Abs. 7 BauGB

## III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**  
Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die max. zuläsige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,8, die max. Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2, die max. Gebäudehöhe (GH) mit 12,0 m sowie die max. Traufhöhe (TH) mit 8,0 m (jeweiliger Bezugspunkt: Künftiges Geländenniveau) festgesetzt.

- 1.3 Bauweise, Baullnien, Baugrenzen**  
Es ist die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Unter Einhaltung der Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) sind Gebäude bis zu einer Länge von max. 50,0 m zulässig. Die im Plan eingetragenen Hauptgebäuerichtungen sind einzuhalten.

- 1.4 Verkehrsflächen**  
Die Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinie definierten Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt und bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten. Die für die Errichtung der Verkehrsflächen auf den angrenzenden Privatgrundstücken erforderlichen Böschungen und/oder Betonrückenstützen sind zu dulden. Entlang der Kr FO 2 sind die Bauverbots- sowie die Baubeschränkungszonen (jeweils 15,0 m) zu beachten. Innerhalb der Bauverbotszone ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Errichtung baulicher Anlagen nur mit Zustimmung des Straßenbauasträgers möglich. Größer Aufschüttungen parallel zur Kr FO 2, die die bestehenden Sichtverhältnisse (z. B. Überholsichtweiten) beeinträchtigen könnten, sind unzulässig. Die bestehenden, straßenbegleitenden Böschungen sind unverändert zu belassen und dürfen nicht angetastet werden..

- 1.5 Führung von Versorgungsanlagen**  
Es wird für alle Versorgungsleitungen die unterirdische Verlegeweise festgesetzt.

- 1.6 Grünflächen**  
Der fortschreitenden Sukzession im Bereich der öffentlichen Grünfläche am Südostrand des Geltungsbereiches ist durch eine regelmäßige, extensive Pflege und Unterhaltung dauerhaft entgegenzuwirken (Mahd ein- bis max. zweimal, erster Schnitt Anfang Juli, zweiter Schnitt Mitte September, Entfennung Mahdgut aus der Fläche, Verbot des Nährstoffeintrags z. B. durch Dünger, Jauche, Mist o. ä., sowie des Pestizid- und/oder Insektizideinsatzes). Vorhandene Gehölzbestände sowie Haufwerke inkl. der damit verbundenen (Kleinst-) Lebensraumstrukturen sind unverändert zu erhalten. Im Zuge der Baugebieterschließung und der Bebauung anfallendes Rodungsgut (Stämme, Astwerk, Wurzelstöcke o. ä.) ist in der Fläche zur Strukturanreicherung in Haufwerken abzulagern. Die sich flächig ausbreitenden Brombeergestrüppe sind durch regelmäßiges Abmähen schrittweise zurückzudrängen und zu unterdrücken. Eine extensive Beweidung ist zulässig und ausdrücklich erwünscht. Durch geeignete Absperrrichtungen während der Bauzeit ist zu gewährleisten, dass diese Flächen von jeglichem Baubetrieb und der Nutzung als Materiallager bzw. zur Baustelleneinrichtung ausgenommen und geschützt sind.

- 1.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
Die Darstellung des Regenrückhaltebeckens ist als Vorschlag zu verstehen. Der Flächenumgriff hat sich nach dem künftigen wasserwirtschaftlichen Bedarf sowie nach naturschutzfachlichen Gestaltungskriterien zu orientieren. Das Becken ist in naturmah gestalteter Erdbauweise auszuführen und landschaftsbildgerecht einzugrünen. Genaue Ausführungsangaben obliegen der späteren Fachplanung. Die Funktionsfähigkeit ist dauerhaft aufrechtzuerhalten und regelmäßig zu überprüfen. Dort vorhandene Schilf-/Röhrichtbestände und dgl. sind zu berücksichtigen und in die Planung zu integrieren.

### 1.8 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- 1.8.1 Der angrenzende Waldrand ist bau-, betriebs- und anlagebedingt unangetastet zu belassen. Flächen und Maßnahmen zur Baustelleneinrichtung bzw. zur Materiallagerung o. ä. entlang des Waldsaumes sind unzulässig.

- 1.8.2 Der vorhandene Waldsaum ist durch die Gemeinde auf einer Tiefe von 10,0 m verstärkt auf Astbruch- und/oder Windbruchgefahr sowie ggf. vorhandene Vorschädigungen zu inspizieren. Sofern notwendig, sind im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht geeigente Gehölzpflegemaßnahmen zu ergreifen.

- 1.8.3 Innerhalb des 10,0 m Streifens ist künftig die Waldsaumpflege auf die Entwicklung eines Niederwaldes umzustellen. Durch selektive Einzelmaßnahmen ist zu gewährleisten, dass sich hier künftig ausschließlich Gehölze mit Höhen ≤ 20,0 m entwickeln werden.

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

- 1.9.1 Die zum Erhalt festgesetzten (Obst-) Gehölzbestände sind in ihrem derzeitigen Bestand und Zustand dauerhaft ohne zusätzliche Entwicklungs-, Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen zu sichern, jedoch bei Abgang gemäß der Artenliste 4 (s. Begründung Teil B, Kap. 3.1) in den dort angegebenen Mindestpflanzqualitäten zu ersetzen. Der Gehölzbestand ist vor Baubeginn durch geeignete Maßnahmen (z. B. Absperrungen entlang des Saumes o. ä.) zu schützen.

- 1.9.2 Ausschließlich die im Plan gekennzeichneten Gehölze dürfen gerodet werden.

- 1.9.3 Die dargestellten Pflanzgebote (Obsthochstämme) sind gemäß der Artenliste 4 (s. Begründung Teil B, Kap. 3.1) in den dort angegebenen Mindestpflanzqualitäten auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anpflanzung hat in der gemäß Plandarstellung vorgegebenen Anzahl zu erfolgen. Ihre standörtliche Fixierung hingegen ist flexibel. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hat solange zu erfolgen, bis der Anwuchs Erfolg sowie ein autarkes Überleben der Gehölze gewährleistet ist. Die Gehölze sind mit einem Dreibock sowie einem Verdunstungsschutz aus Schilfrohmatten zu sichern bzw. zu schützen. Bei Abgang sind die Gehölze umgehend gemäß den Festsetzungen zu ersetzen.

- 1.9.4 Sofern innerhalb der internen Ausgleichsflächen Neuansaaten notwendig werden, sind diese mit einer autochthonen Saatgutmischung (Herkunftsregion 12 "Fränkisches Hügelland", Produktionsraum 7 "Süddeutsches Berg- und Hügelland") mit 50 % Gräser- und 50 % Kräuteranteil auszuführen. Die Ansaat hat nach den Herstellerangaben zu erfolgen. (Verwendet werden kann z. B. die Saatgutmischung "01 Blumenwiese" der Fa. Rieger-Hofmann GmbH, Blaufelden-Raboldshausen, oder ein gleichwertiges Produkt). Die Zertifizierung des Saatgutmaterials ist nachzuweisen. Die Pflege direkt nach der Ansaat hat durch eine zwei- bis dreimalige Mahd (je nach Nutzung und Witterungsverlauf) zu erfolgen. Das Mahdgut ist aus der Fläche zu entfernen. Im 1. Jahr nach erfolgter Ansaat sind bei unerwünschten Samenpotenzial im Boden zusätzliche Pflegeschnitte und das Abräumen des Schnittgutes notwendig. Jede Form des Nährstoffeintrags (Ausbringen von Dünger, Jauche, Mist o. ä.) ist untersagt, ebenso jede Form des Pestizid- und/oder Insektizideinsatzes. Eine extensive Beweidung (z. B. durch Schafe) ist zulässig und ausdrücklich erwünscht. Durch geeignete Absperrrichtungen ist zu gewährleisten, dass diese Flächen von jeglichem Baubetrieb und der Nutzung als Materiallager bzw. zur Baustelleneinrichtung ausgenommen und geschützt sind. Bezüglich des Unterhalts nach erfolgter Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gelten die Ausführungen unter Ziffer 1.6 analog.

- 1.9.5 Zur Durchgrünung des Gebietes wird festgesetzt, dass pro 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gemäß der Artenliste 1 (s. Begründung Teil B, Kap. 3.1) in der dort angegebenen Mindestpflanzqualität auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen

ist. Die nicht überbauten und/oder befestigten Grundstücksflächen sind durch Ansaat, Baum- und Strauchpflanzungen zu begrünen. Arten und Mindestpflanzqualitäten sind den Artenlisten 1, 2 und 4 (s. Begründung Teil B, Kap. 3.1) zu entnehmen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

- 1.9.6 Sämtliche großflächigen, ungliederten nord-, nordwest- und westexponierten Fassadenflächen sind pro angefangene 5,0 m Länge mit mind. einem Klettergehölz (Arten und Mindestpflanzqualität s. Artenliste 3, Begründung Teil B, Kap. 3.1) zu begrünen. Dazu ist bereits die Gebäudeplanung abzustimmen, um spätere Schäden o. ä. durch Kletterpflanzen zu vermeiden.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Fassaden- und Dachgestaltung**  
Unter Berücksichtigung der max. Gebäude- bzw. max. Traufhöhe ist die Dachform und -neigung frei wählbar. Bei der Farbgestaltung der Fassaden dürfen nur gedeckte (z. B. weis, grau, graualuminium, Grün-, Pastell-, Brautöne o. ä.), nicht jedoch grelle Farben verwendet werden. Zur Dacheindeckung sind rote, braune, graue oder schwarze Dacheindeckungen zulässig. Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleibgedeckte Dacheindeckungen sind unzulässig, um schadlose Oberflächen-gewässer zu gewährleisten. Die Fassadenflächen dürfen nicht als Werbeflächen genutzt werden. Eine Ausnahme bildet das Anbringen des Firmennamens und/oder des firmeneigenen Logos auf der Fassade.

- 2.2 Einfriedungen**  
Sofem Zauneinfriedungen errichtet werden, dürfen diese nur ohne Mauersockel o. ä. ausgeführt werden. Die Zaunanlagen haben einen Bodenabstand von mind. 0,15 m einzuhalten und dürfen inkl. Bodenabstand eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Einfriedungsmauem o. ä. ist nicht zulässig, es sei denn, sie werden als lose geschichtetes Trockenmauerwerk mit lokalem, typischen Bruchsteinmaterial ausgeführt. Die Errichtung von Stützmauern o. ä. an den vorderen Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig. Anstelle von Zäunen können auch Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen gepflanzt werden (Arten und Pflanzqualitäten s. Artenlisten 1 und 2, Begründung Teil B, Kap. 3.1).

- 2.3 Befestigte Flächen / Regenwasserableitung**  
Zur weitest möglichen Gewährleistung der Versickerungsfähigkeit nicht überbaubarer Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass die ständig genutzten Park- und Ladeflächen in Bauweisen ausgeführt werden, die einen geringen Versiegelungsgrad aufweisen (z. B. sickerfähige Pflasterbeläge). Nur gelegentlich genutzte Park- und Nebenflächen sind in einfacher Bauweise auszuführen (z. B. Deckschichten ohne Bindemittel, wie wassergeb. Bauweisen, Schotterrassen o. ä.). Es gelten die diesbezüglichen Vorgaben der Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen (MABl Nr. 10/1985). Das Wasser von verschmutzten Flächen muss vor der Weiterleitung vorgereinigt werden. Die einschlägigen Vorschriften des ATV-DVWK M 153 sind zu beachten.

- 2.4 Beleuchtung**  
Zur Beleuchtung der Außenanlagen auf den einzelnen Grundstücksflächen sowie der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen ausschließlich Natriumdampflampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum oder LED-Lampen eingesetzt werden.

- 2.5 Höhenlage der baulichen Anlagen**  
Die OKFFB darf bei talseits der Erschließungsstraße liegenden Gebäuden max. 50 cm über OK Straßenniveau liegen (Bezugspunkt: Mitte der hangseitigen Hauptgebäudeseite). Bei hangseitig der Straße liegenden Gebäuden sowie in allen anderen Fällen darf die OKFFB max. 50 cm über OK Straßenniveau liegen (Bezugspunkt: Mitte der talseitigen Hauptgebäudeseite). Die Höhen sind in der Bauvorlage nachzuweisen. Dem Bauantrag ist ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Geländeschnitte beizufügen, die das Gebäude im Bezug auf bestehendes und künftiges Geländenniveau zeigen.

- 2.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen**  
Aufgrund der Hanglage sind zur Herstellung bebaubarer Flächen Aufschüttungen und/oder Abgrabungen innerhalb der einzelnen Baugrundstücke jeweils bis zu max. 3,0 m zulässig.

- 2.7 Immissionsschutzmaßnahmen**  
2.7.1 Vorzusehen sind schallschutzoptimierte Gebäudegrundrisse, d. h. schutz- und ruhebedürftige Räume sind an den schallabgewandten (der Kr FO 2 abgewandten) Gebäudeseiten vorzusehen.

- 2.7.2 Grundsätzlich vorzusehen sind Fenster der Schallschutzklasse 3 VDI 2719. Darüber hinaus gelten die DIN 4100 und 4109.

## 3. Sonstige grünordnerische Festsetzungen

- 3.1 Artenschutzrechtliche Belange**  
3.1.1 Die Beseitigung der zur Rodung festgesetzten Gehölze hat gemäß Art. 16 BayNatSchG ausschließlich in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen.

- 3.1.2 Zur Berücksichtigung potenzieller Bodenbrütervorkommen hat das Abmähen vorhandenen Gras-/Krautbewuchses ausschließlich in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen.

- 3.1.3 Zur Schaffung von Ersatzlebensräumen (Nist-, Brutplätze) sind im Bereich des Baumbestandes innerhalb der internen Ausgleichsflächen sowie entlang des Hochwaldrandes je 3 Halbhöhlen- und je 3 Höhlenkästen (insgesamt 6 Stück) aufzuhängen. Die Art der Nistkästen sowie deren Platzierung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie ggf. mit den örtlichen Vertretern z. B. des Landesbundes für Vogelschutz abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu kontrollieren und dauerhaft zu unterhalten (Instandhaltung, Pflege, Reinigung usw.).

- 3.1.4 Zum Schutz potenzieller Zauneidechsenvorkommen (z. B. entlang der Flurwegränder oder im Bereich der bestehenden Bauschutt- und Erdaushubaufwerke) sind die Baufeldräumung und die Gehölzrodung bis spätestens Ende Oktober zu beginnen (vor der Winterruhe dieser Art). Sämtliche im Gebiet vorhandenen Haufwerke sind - sofern sie sich innerhalb der öffentlichen Grünflächen befinden - unverändert zu belassen und zu erhalten.

- 3.1.5 Zum Schutz potenzieller Haselmausvorkommen sind Gehölzrodungen und die Baufeldräumung vor dem Winterschlafbeginn im Oktober durchzuführen.

- 3.1.6 Zur Vermeidung von Verletzung und Tötung von Fledermäusen ist der Gehölzbestand außerhalb der Winterruhe (Ende Oktober/Anfang November) zu beseitigen. Zur Eingriffsminimierung sowie zur Stützung des potenziell anzunehmenden Bestandes sind 4 Fledermauskästen (z. B. Typ Fledermaushöhle 2FN speziell", Fa. Schwegler, Schorndorf, oder gleichwertig) im Bereich des verbleibenden Baumbestandes anzubringen. Diese müssen frostsicher sein und sind regelmäßig zu kontrollieren (inkl. Instandhaltung, Reinigung usw.).

- 3.1.7 Unter Berücksichtigung der potenziellen Vorkommen von Vogelarten, Fledermäusen, der Haselmaus sowie der Zauneidechse ergibt sich als günstigster Zeitpunkt zur Rodung und Baufeldfreimachung der Oktober (Anfang bis Mitte Oktober).

- 3.2 Externe Ausgleichsflächen**  
Der externe Ausgleichsbedarf in Höhe von 0,429 ha erfolgt auf Teilflächen der Fl.-Nr. 2604 (Gemarkung Kirchehrenbach). Die Fläche ist in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Kronach sowie der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Forchheim durch geeignete Maßnahmen (Gelände- bzw., Vorlandabtrag entlang der Wiesent, Anlage von temporär wechselfeuchten, flach-

en Geländemulden, Verbreiterung vorhandener Altwasserreste, Gewässeraufweitungen an der Wiesent, punktuelle Großgehölzanpflanzungen o. ä.) aufzuwerten. Die vorhandenen artenreichen Extensivwiesenflächen sind in der bisherigen Form unverändert zu pflegen und zu unterhalten.

- 3.3 Oberboden**  
Im Rahmen der Baufeldfreimachung anfallender Oberboden ist profiligerecht zu lösen, geordnet in Mieten zu lagern, bevorzugt wieder im Bereich von Gehölz- und Ansaatflächen einzubringen oder ggf. extern als Oberboden wiederzuverwenden.

# IV. HINWEISE

- 4.1 Dachgestaltung**  
Die Anwendung von Solartechnik ist zulässig. Die Begrünung von Dächern ist zulässig und wird empfohlen.

- 4.2 Regenwassernutzung**  
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässer wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen auf den Privatgrundstücken ist zulässig und wird empfohlen.

- 4.3 Entwässerung**  
Die Regenwasserversickerung ist zulässig, sofern die lokalen Bodenverhältnisse dies zulassen. Für die Versickerung bzw. Einleitung von Oberflächenwässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierzu ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Der Nachweis ist gemäß Merkblatt ATV-DVWK- M 153 ("Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser") durchzuführen. Zu versickernde Regenwässer sind vor der Versickerung über belebte Bodenzonen oder Filteranlagen bzw. über Verkehrsflächen mit bauaufsichtlich zugelassenen Bauprodukten zu entwässern. Entsprechende, technisch einwandfreie Lösungen sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung vorzulegen.

- 4.4 Bodendenkmale**  
Sollten innerhalb des Geltungsbereiches bei den Baumaßnahmen Bodendenkmäler aufgefunden werden, so sind diese unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Seehof) ist unverzüglich zu informieren (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

- 4.5 Freiflächengestaltung**  
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die unter Ziffer 1.9, 2, 3.3 und IV festgesetzten Anforderungen nachzuweisen sind.

- 4.6 Altlasten**  
Werden bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen bzw. organoleptisch auffällig sind, so ist das Landratsamt Forchheim zu verständigen. Bei einem Altlastenverdacht ist nach § 18 BBodSchG die Einbindung eines privaten Sachverständigen vorzusehen.

- 4.7 Pflanzungen**  
Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch). Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und/oder geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk "Baumpflanzung im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.

- 4.8 Müllabfuhr**  
Müllgefäße sind rechtzeitig vor den öffentlich bekannten Abholterminen an den der Straßenverkehrsfläche zugewandten privaten Grundfläche bereit zu stellen. Im Rahmen der Bauvorlage sind hier separate Müllstellplätze nachzuweisen.

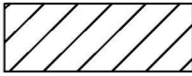

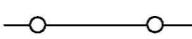
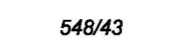

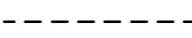

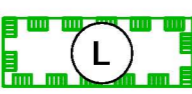

- 4.9 Fahnenmasten**  
Die Errichtung von max. zwei Fahnenmasten mit einer max. Masthöhe von 8,0 m je Baugrundstück ist nach erfolgter Bauanfrage bei der Gemeinde möglich, sofern diese hierzu eine Genehmigung erteilt. Notwendig ist die Vorlage aussagekräftiger Planunterlagen, aus denen alle relevanten Informationen entnehmbar sind. Das Aufstellen von Werbebannern o. ä. ist nicht zulässig.

- 4.10 Sonstiges**  
4.10.1 Im Hinblick auf eventuell auftretendes Schicht- und/oder Grundwasser sowie zur Beurteilung des Baugrundes wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens vor Baubeginn empfohlen.

- 4.10.2 Werbe- und/oder Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass sie Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße nicht belenden und somit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährden.

- 4.10.3 Der bestehende Wirtschaftsweg (Fl.-Nr. 2716, Gmkg. Kirchehrenbach) ist in seinem westlichen Endabschnitt fach- und sachgerecht zurückzubauen. Die Flächen sind zu renaturieren und in das dort geplante, naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken zu integrieren.

- 4.10.4 Sämtliche Entwässerungseinrichtungen und das Gelände des Geltungsbereiches sind so anzulegen, dass weder Oberflächenwasser der Kr FO 2 zugeleitet wird, noch der Wasserabfluss der Kr FO 2 sowie der angrenzenden Grundstücke beeinträchtigt werden.

- 4.11 Zeichnerische Hinweise und/oder Erläuterungen**
- |   |   |
|---|---|
|  | Vorh. Hauptgebäude                              |
|  | Vorh. Nebengebäude                              |
|  | Vorh. Grundstücksgrenze                         |
|  | Flurstücksnummer                                |
|  | Höhenschichtlinien                              |
|  | Geplante Grundstücksgrenze                      |
|  | Gemarkungsgrenze                                |
|  | Landschaftsschutzgebiet, § 26 BNatSchG          |
|  | Naturpark, § 27 BNatSchG und Art. 15 BayNatSchG |