



Die Gemeinde Kirchhehenbach erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 und Satz 2 i. V. m. §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist folgende Satzung:

**§ 1 - Grenzen Geltungsbereichs**

- Der Klarstellungsbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB für die Grenzen für des im Zusammenhang bebauten Ortsteils umfasst das Grundstück Fl.-St.Nr. 76 sowie Teilflächen des Fl.St. Nr. 76/3, Gemarkung Kirchhehenbach. Die Abgrenzung des Klarstellungsbereiches ergibt sich aus der beigefügten zeichnerischen Darstellung.
- Die Einbeziehungsbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 76/4, 76/3, 76/6 und 77, Gemarkung Kirchhehenbach. Die Abgrenzung des Einbeziehungsbereiches ergibt sich aus der beigefügten zeichnerischen Darstellung.

**§ 2 - Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des in § 1 Nr. 2 beschrieben und in der Planzeichnung dargestellten Einbeziehungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den textlichen Festsetzungen des § 3 der vorliegenden Satzung, im Übrigen nach § 34 BauGB.

**§ 3 - Textliche Festsetzungen**

Für Einbeziehungsbereich gem. § 1 Nr. 2 dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses muss mindestens 30 cm über dem zu erwartenden, maßgeblichen Wasserspiegel von 279,74 ü. NN ausgeführt werden. Wohngebäude sind mindestens bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftreibesicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) und so zu gestalten, dass auch in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Gartenflächen, welche im ermittelten Überschwemmungsgebiet liegen, sind auf dem ursprünglichen Geländeneriveau zu belassen.

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie eine Gesamtfläche von 50 m² nicht überschreiten.

Die als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ umgrenzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nrn. 76, 76/3 und 76/4 Gemarkung Kirchhehenbach sowie künftiger Teilflächen sowie zugunsten der von Versorgungsträgern und Einsatzkräften zu belasten. Innerhalb dieser Fläche ist eine Zufahrt mit einer Breite von mindestens 3 m zu errichten.

Es ist eine kontrollierte Wohnraumbel- und Entlüftung mit einer Ansaugstelle im Bereich der emissionsabgewandten, nordwestlichen oder südwestlichen Fassaden vorzusehen.

**§ 4 - Grünordnung, Naturschutzfachliche Regelungen**

Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden. Unbebaute Grundstücke sind, soweit sie nicht für Zugänge, Zufahrten und Stellflächen benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind heimische und standortgerechte Gehölze der Pflanzliste und autochthones Saatgut (Herkunftsgebiet 14) zu wählen. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.

Flachdächer und geneigte Dächer bis 10° sind mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationsstärkigkeit muss bei intensiver Dachbegrünung mindestens 15 cm stark sein, bei extensiver mindestens 8 cm. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Sedum-/Gräser-/Kräutermischung anzuzäuen und/oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind: erforderlichen Dachdurchdringungen und notwendige technische Anlagen, intensiv genutzte Freibereiche auf den Dächern (z.B. Terrassen) und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Die Durchgängigkeit für Kleintiere im Baugebiet soll dauerhaft gewährleistet werden. Dafür ist zwischen Zäunen und Erdboden ein Freiraum von 10 bis 15 cm zu belassen. Ein durchgehender Zaunsockel ist zu vermeiden.

Dem Eingriff durch die Einbeziehungsfläche wird eine Fläche von 535 m² der Fl.Nr. 1938 Gmkg. Kirchhehenbach als Ausgleichsfläche zugeordnet. Entwicklungsziel - Streuobstwiese:

Pflanzung von 5 Obstbäumen (Hochstamm) ein- bis zweimalige Mahd der Wiese pro Jahr ab 1. Juli, alternativ extensive Beweidung mit Schafen keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln eine dauerhafte Einzäunung der Ausgleichsfläche ist unzulässig die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern

**§ 5 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, CEF - Maßnahmen**

**1. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:**

**Umweltbaubegleitung:**

Das Bauvorhaben muss durch eine Umweltbaubegleitung (UBB) begleitet werden. Aufgabe der UBB ist es, Umsetzung und Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu begleiten und bei der sachgerechten Ausführung zu beraten.

**Vermeidung der Beeinträchtigung höhlenbrütender und baumbewohnender Arten**

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Kontrolle der nachgewiesenen Höhlenbäume durchzuführen. Die Kontrolle hat aus artenschutzfachlichen Gründen ab dem 1. September zu erfolgen und muss vor der Frostperiode (bis spätestens 31. Oktober) abgeschlossen sein, wodurch sie außerhalb der Brutzeit von Vogelarten und innerhalb der Zwischenquartierzeit der Baumhöhlen bewohnenden Fledermausarten liegt. Der erfasste Höhlenbaum soll mit Hilfe einer Endoskopkamera auf tatsächlichen Besatz hin kontrolliert werden. Um sicher zu gehen, dass keine Einzelbäre (Fledermäuse) übersehen werden, ist auch nach erfolgter Kontrolle mit negativem Ergebnis grundsätzlich über die Öffnung der Baumhöhle eine Folie zu befestigen, welche den Fledermäusen das Verlassen des Quartiers gestattet, beim Anflug jedoch die Landung im Höhleneingang verhindert. Die Folie sollte hierbei mindestens 40 cm über die Unterkante des Einschlupfes herausragen (herabhängen) und nicht zu straff gespannt werden, sodass eingeschlossene Fledermäuse nach außen entkommen können. Die Gehölzentnahme kann nach erfolgreichem Abschluss der Kontrollen, also frühestens ab Mitte September, erfolgen und muss bis spätestens 1. März abgeschlossen sein.

**Vermeidung der Beeinträchtigung gehölbewohnender Vogelarten**

Zum Schutz des Brutgeschäftes der Vögel sollen Maßnahmen an Gehölzen nicht innerhalb der Fortpflanzungsperiode von Brutvögeln zwischen dem 1. März und dem 30. September (gesetzl. Gehölzschonzeit) durchgeführt werden. Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung inklusive der Rodungsarbeiten sollen vor Brutbeginn der Vögel (bis 1. März) bzw. nach der Brut (ab 1. Oktober) erfolgen. Sind Rodungsarbeiten innerhalb der Vegetationszeit erforderlich, sind diese im Vorfeld mit der Umweltbaubegleitung abzustimmen und eine Prüfung der Gehölze und Baumhöhlen auf Besatz hin zu kontrollieren.

**Vermeidung von Vogelschlag**

Fenster und Glasfassaden, bei der eine Durchsicht oder Spiegelung von begrünten Außenflächen und Gehölzen gegeben ist, sind ab einer Fläche von 1,5 m² über die gesamte Länge mit Streifen- oder Punktmustern zu markieren. Dabei dürfen die Lücken zwischen den markierten Bereichen nicht größer als 10 cm sein. Die Markierungen sind an der Außenseite anzubringen.

**2. CEF - Maßnahmen:**

Für den Wegfall des Höhlenbaums sind drei Fledermauskästen und zwei Vogelkästen, im Umfeld der Eingriffsfläche an geeigneten, möglichst alten Bäumen sowie an Gebäuden aufzuhängen. Zum vorgezogenen Ausgleich der Vorhabenbedingten Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie zur Gewährleistung ihrer ökologisch - funktionalen Kontinuität gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG, müssen die Kästen vor Baubeginn bzw. vor Beginn der Rodungsarbeiten fachgerecht aufgehängt werden. Die Maßnahme muss zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits wirksam sein (CEF = „continuous ecological functionality“). Bei der Wahl des Kästenmodells soll auf Prädatorenschutz (Marder etc.) geachtet werden. Hierbei gilt es ferner auf eine gruppenweise Ausbringung mit unterschiedlicher Exposition zu achten; zudem sollten die Kästen möglichst unweit von potenziellen Jagdhabitaten aufgehängt werden. Des Weiteren ist zu gewährleisten, dass die Kästen jährlich, zwischen November und Februar, auf deren Funktionstüchtigkeit kontrolliert und gesäubert werden. Beschädigte Kästen müssen zur Kontinuität der Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ersetzt oder repariert werden. Zur Wahl der Kästen werden z. B. die selbstreinigenden Hasselfeld-Kästen, Spaltenkästen oder Fassadenflachkästen empfohlen.

**§ 6 - Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB wurde mit Beschluss des Gemeinderates Kirchhehenbach vom 02.12.2024 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 05.11.2024 hat durch Veröffentlichung im Internet und Auslage in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 05.11.2024 hat durch Veröffentlichung im Internet und Auslagen der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Entwurf der Satzung abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Entwurf der Satzung wurde mit Begründung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am ..... bekannt gemacht.

Der Gemeinderates Kirchhehenbach hat mit Beschluss vom ..... die Satzung „Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung für die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 76 und 76/3 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 76/4, 76/6 und 77“ erlassen.

Die Satzung wurde ortsüblich am ..... bekannt gemacht.

Die Satzung ist damit am ..... in Kraft getreten.

Kirchhehenbach, den .....  
 .....  
 1. Bürgermeisterin

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

EF0K die Erdgeschossfußbodenoberkante muss mindestens mind. 30 cm über 279,74 m ü. NHN hergestellt werden

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

**Sonstige Planzeichen**

- Geltungsbereich
- Einbeziehungsbereich (611 m²)
- Klarstellungsbereich (1613 m²)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fl. Nr. 76, 76/3 und 76/4 und künftiger Teilflächen/ zugunsten des Ver- und Entsorgers und von Einsatzkräften (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

**HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern, z.B. 1050)
- geplante Bebauung
- vorhandene Gebäude und Nebenanlagen
- Höhen in m ü. NHN (0,5m Schritte) Übernahme Vermessung
- bestehende und geplante Erschließung

**Schutzgebiete und Schutzobjekte**

- Naturpark Der gesamte dargestellte Bereich befindet sich im Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst
- Natura-2000 Gebiete FFH: Wiesent-Tal mit Seitentälern (6233-371.0) SPA: Regnitz- und Unteres Wiesental (6332-471.04)
- Landschaftsschutzgebiet Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst (LSG-00556.01)
- festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Wassersensibler Bereich Hochwassergefahrenflächen: H0extrem - hellblau; HQ100 - mittelblau; HQhäufig - dunkelblau
- Biotope lt. amt. Kartierung LfU mit Nummer, z.B. 6232-0184-002

**TEXTLICHE HINWEISE**

**Hochwasser**

Die geplante Bebauung liegt im Bereich von Hochwassergefahrenflächen. Bei einem Hochwasserereignis HQ100 können im Planungsgebiet Wasserstände bis 279,74 m ü.NN auftreten. Eine hochwasserangepasste Bauweise (siehe auch Auskunftsbogen zur hochwasserangepassten Bauweise bei Einzelbauvorhaben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Rubrik Baurecht und Technik, Sonstige Veröffentlichungen (online verfügbar unter: <https://www.stmb.bayern.de/bauw/baurechtundtechnik/baurechtundtechnik/vorschriftenunddruckschriften/index.php>) bzw. Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (online verfügbar unter: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWStB/DE/publikationen/raumordnung/hochwasserschutzfibel.html>)) ist gemäß § 55 WHG als wasserwirtschaftsamt notwendig. Auf die Anforderungen einer hochwasserangepassten Bauweise und dementsprechend auf das DWA-Merkblatt M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ wird hingewiesen.

Baumaßnahmen sind plan-, bedingungs- und auftragsgerecht nach den geltenden Vorschriften und anerkannten technischen Regeln durchzuführen und dabei die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften zu beachten.

Bauvorhaben sind so auszuführen, zu unterhalten und zu betreiben, so dass von ihnen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Bestand, die Beschaffenheit und die Abflussverhältnisse des Gewässers ausgehen können. Erdausbau, Baumaterialien und andere Gerätschaften sind so zu lagern, dass bei Hochwasser nichts abschwemmen oder abtreiben kann oder sich ein Rückstau bildet. Ablagerungen im Abflussbereich bzw. im Überschwemmungsgebiet sind nicht zulässig.

Im Fall eines auftretenden Hochwasserereignisses sind rechtzeitig alle im Vorhabensbereich befindlichen Gegenstände aus dem Überflutungsbereich zu entfernen bzw. zu sichern. Der Vorhabensbereich ist so zu bewirtschaften, dass das Schadenspotential vermieden oder so gering als möglich gehalten werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass der jeweilige Eigentümer keine Schadensersatzforderungen oder Entschädigungsansprüche geltend machen oder Ansprüche auf staatliche Hilfe erheben kann bei Schäden, die ihm an seinen Anlagen durch Wasserangriffe, Hochwasser, Eisgang bzw. infolge Durchführung oder Unterlassung der Gewässerunterhaltung entstehen, sofern die Schäden nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt worden sind.

**Grund- und Hangwasser**

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergründerkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Auf möglichen Wasserzufluss wird hingewiesen. Es wird empfohlen, zum Schutz gegen Grund-, Schichten- und Oberflächenwasser wasserundurchlässige Wannen und gesicherte Lichtschächte auszubilden bzw. konstruktive Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden zu ergreifen. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit sind grundsätzlich wasserrechtlich genehmigungspflichtig. Der Bauherr hat vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt zu beantragen. Permanente Grundwasserabsenkungen sind unzulässig.

**Starkregen, Niederschlagswasser, Regenwassereileitung**

Es wird auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ hingewiesen. Diese ist unter anderem online auf der Website des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) unter der Adresse [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) öffentlich einsehbar. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Vorau denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: <https://www.elementar-versichern.de/>. Gemäß § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Hierzu ist im Rahmen der Genehmigungsplanung eine Überprüfung des Baugrunds durchzuführen, und nachzuweisen, ob eine Versickerung möglich ist und ob die Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegen.

**Bodenschutz**

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach §§ 6-8 BBodSchV wird hingewiesen. Weitere Hinweise zum Umgang mit Bodenmaterial sind in der gleichnamigen Broschüre des LfU (2022) online unter [www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/bodenmaterial/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm) einzusehen. Werden bei Erschließungsmaßnahmen oder Bodenarbeiten Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim sowie das Wasserwirtschaftsamt Kronach unverzüglich zu informieren.

**Bodenfunde**

Alle mit der Durchführung von Projekten betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen. Archaische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere gem. Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

