



Gemeinde Kirchrehrenbach

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "St. Laurentius"

Maßstab M 1 : 1.000



Füllschema der Nutzungsaktionen	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
MI	III
0,6	1,2
ED	6 Wo
Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	
Bauweise	Wohnheiten

I. PRÄAMBEL

- Die Gemeinde Kirchrehrenbach beschließt den von der Ingenieurkollaboration Höhen & Partner ausgearbeiteten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "St. Laurentius" mit der Begründung in der Fassung vom 04.09.2017 als Satzung, Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind
- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist,
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- die **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist sowie
- die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588, BayRS 2132-1-1), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geändert (§ 3 G v. 24.07.2015, 296).

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - 6 Wo: Mischgebiet (MI), § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nrn. 1 - 6 BauNVO
 - Max. zulässige Zahl der Wohnheiten (Wo) je Wohngebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,6: Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO
 - 1,2: Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO
 - III: Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, § 20 Abs. 1 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Offene Bauweise (o), nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO
- Verkehrsflächen**
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 - Neuanlage naturähnlich gestalteter Oberflächenwassergräben bzw. naturnahe Umgestaltung bestehender Oberflächenwassergräben
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz, 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 (Ausgleichsflächen)
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Verkehren zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO
 - Flächen für Abgrabungen, § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 - 6 BauNVO. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 - 8 BauNVO zulässigen sind gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen/Nutzungen/Einrichtungen sind unzulässig.
 - Je Wohngebäude sind max. 6 Wohnheiten (Wo) zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,6 festgesetzt.
 - Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 1,2 festgesetzt.
 - Es sind max. 3 Vollgeschosse zulässig.
 - Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) wird mit max. 0,50 m über dem Höhenniveau der Erschließungsstraße festgesetzt. Für die Höhenlage der OK RFB EG gilt folgender Bezugspunkt: Für Baugrundstücke, die nur an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen: Höhe fertige Oberkante (FOK) der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie an der vorderen Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeausfahrt (s. Abs. 8, Begründung, Teil A., Kap. 11.2 "Maß der baulichen Nutzung").
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Zulässig sind Einzel-/Doppelhäuser (ED) in offener Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
 - Verkehrsflächen**
 - Für die Ausführung von Grundstücksein-/ausfahrten, Grundstückszufahrten, die an die "Hauptstraße" (Kreisstraße Kr FO 2) anbinden, gelten folgende Vorgaben:
 - Die Schrägfelder sind im notwendigen Umfang freizuhalten. Garagen und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind hier unzulässig.
 - Sonstige untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Zäune, Einfriedigungen, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände) sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen, nicht sichtbehindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 8,0 m über der Straßenebene zulässig.
 - Bepflanzungen (Büsche, Stauden, Hecken u. a.) dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronensatz mind. 1,80 m über der Fahrbahnoberfläche liegt.
 - In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind Grundstücks-, Garagen-, Stellplatz-/ausfahrten und/oder zur fußläufigen Erschließung des jeweils angrenzenden Grundstücks dienende Zaun-/Gartentüren/Fore unzulässig.
 - Durch künftige Bepflanzungen entlang der vorderen Grundstücksgrenzen dürfen im Bereich der Straßenverkehrsflächen keine Sichtbeeinträchtigungen eintreten. Das notwendige Lichttraumprofil ist durch die jeweiligen Eigentümer der angrenzenden Privatgrundstücke dauerhaft zu gewährleisten.
 - Aus den Bauflächen heraus darf der Kr FO 2 kein Oberflächen- und/oder Regenwasser zufließen. Der Wasserabfluss der Kr FO 2 darf gegenüber dem Status quo weder verändert noch beeinträchtigt werden.
 - Gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Anbauverbotszonen unzulässig. Innerhalb der Baubeschränkungszone gemäß Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG ist die Errichtung baulicher Anlagen nur mit Zustimmung des Straßenbausträgers möglich.
 - Bäume dürfen außerhalb der geschlossenen Ortschaft (VZ 310/311) nur in einem Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straße angepflanzt werden.
 - Wasserflächen und Hauptabwasserleitungen**

Für alle Ver- und Entsorgungslösungen wird die unterirdische Verlegeweise festgesetzt.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Pro 400 m² Grundstücksfläche ist ein Laub- oder ein Obstbaum gemäß der Artenlisten 1 und 3 (s. Begründung Teil A., Kap. 14) in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall innerhalb eines Jahres nach Abgang/Ausfall den Festsetzungen zu ersetzen. Diese Baumpflanzungen sind mittels Dreiecken zu sichern, mit einem Verdunstungsschutz (z. B. aus Schilfrohmatten, Schutzanstrich o. a.) zu schützen und mit einer Baumscheibe mit Geländrand auszustatten, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall innerhalb eines Jahres nach Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen.
 - Innerhalb des Plangebietes werden auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1326, 1328, 2679, 2680, 2681, 2682 und 2683 (alle Gmkg. Kirchrehrenbach) interne Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 0,34 ha festgesetzt. Hier hat die Umwandlung bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen (Acker, Weidflächen) in eine extensiv genutzte, bunt blühende, artenreiche Blumenwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, Unkräutern und Obergräsern zu erfolgen. Für die Ansaat und Pflege der Wiesenfläche gelten folgende Vorgaben:
 - Die Ansaat hat mit einer Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Grasern (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schmelzbrühe, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff zum Hochmischen auf insgesamt 10 g/m²) zu erfolgen (geeigneten, autochthonen Saatgutmischung, regional erzeugtes Wildpflanzen-saatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes, Saatgut mit gesicherter d. Herkunft, Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Herkunftsregion 12 „Fränkisches Hügelland“; Saatgut muss einem hohen Vermehrungs- und Qualitätsstandard entsprechen, dies ist z. B. der WWV-Standard „WWV-Regiosaat“ oder gleichwertiger Art).
 - Die Flächen sind ein- bis max. zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt vor dem 15. Juni, 2. Schnitt Mitte September). Das Mahdgut ist rückstandslos aus der Fläche zu entfernen.
 - Jede Form des Nährstoffeintrages (Dünger, Gülle, Mist o. a.) ist unzulässig, ebenso der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Insektiziden und dgli.
 - Für die im Plangebiet verursachten Eingriffe werden auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 2604 (Gmkg. Kirchrehrenbach, es handelt sich um eine Okkotofläche der Gemeinde Kirchrehrenbach) externe Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 0,38 ha festgesetzt.
 - Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen der Fl.-Nrn. 2679 und 2680 (beide Gmkg. Kirchrehrenbach) werden auf Privatgrund mit einem Leitungsrecht (MW-Kanal DN 800 B, Breite 5,0 m) baidersels der Leitungsachse) zu Gunsten der Gemeinde Kirchrehrenbach bzw. des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung der Ehrenbach - Weiersbach - Gruppe, Kirchrehrenbach zu belastende Flächen festgesetzt.
 - Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen der Fl.-Nrn. 2679, 2680, 2681, 2682 und 2683 (alle Gmkg. Kirchrehrenbach) werden auf Privatgrund mit einer Leitungsachse (MW-Kanal DN 800 B, Breite 5,0 m) nordwestlich der Leitungsachse) zu Gunsten der Bayerwerk AG zu belastende Flächen festgesetzt.
 - Immissionsschutz**

Zum Schutz gegen Verkehrslärm (Straße, Bahn) sind alle Fenster schutzsensibler Räume nach DIN 4109 als Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ auszuführen.
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist gemäß den Vorgaben des naturnahen Gewässers aus ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise sowie ein naturnah gestalteter Oberflächenwassergraben zu errichten (wechselnde Böschungseignungen, mit Zwischenbermen, baggertraue Ausführung der Böschungsoberflächen, Vor- und Rücksprünge, organisch geformte Modellierung, Ausbildung der Sohle mit Vertiefungen, Gumpen, Tiefwasserzone usw.).
 - Die Becken- und die Grabenböschungen sind mit einer für Böschungen geeigneten Saatgutmischung (z. B. Juliwa Hesa, Mischung 9440 Böschungsmischung, 70 % Gräser, 30 % Kräuter incl. Saathhle) anzusetzen und extensiv zu pflegen. Um die Entwicklung von Röhricht, Schilf, Seggen und anderer Feuchtwegvegetation zu ermöglichen und die Pflege im Einklang mit den Bestimmungen des BNatSchG durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG; Röhrichtmahd nicht zulässig in der Zeit vom 01. März bis 30. September) ist eine maximal einmalige späte Mahd ab Oktober alle zwei Jahre vorzusehen. Das Mahdgut ist aus den Böschungsflächen zu entfernen.
- Baurechtliche Festsetzungen**
 - Abstandsflächen**
 - Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehende und die Nachbarschaft ggf. beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendwirkungen sind un-

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- Allgemeine Hinweise**

Die Ausführungen in der Begründung (Teil A.) in Kap. 10.2 ("Baudenkmal, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler"), Kap. 10.3 ("Altstätten"), Kap. 10.4 ("Geotop/Baugrund"), Kap. 10.5 ("Geotop/nie"), Kap. 10.6 ("Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser") sowie in Kap. 10.7 ("Sonstige Schutzgüter") sind zu beachten, ebenso die Ausführungen in Teil A., Kap. 11.2 ("Bahnanlagen"), Kap. 11.5.2 ("Niederschlagswasser"), Kap. 11.6 ("Grünflächen"), Kap. 12.6 ("Nicht überbaute Flächen"), Kap. 12.9 ("Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie"), Kap. 12.10 ("Klimaschutz") sowie in Kap. 14 ("Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen).
- Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen**

Die Einhaltung der in Abschnitt III, Ziffern 1.2.3, 1.2.4, 2.3 und 2.7 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Ureländes und des künftig geplanten Geländes nachzuweisen.
- Sonstige Satzungen**

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchrehrenbach wird hingewiesen. In darin gemachten Vorgaben sind zu beachten.
- Immissionsschutz**

Auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung (Teil A., Kap. 11.9) zu den Aspekten "Landwirtschaftliche Emissionen" sowie "Verkehrslärm" wird verwiesen. Die dort gemachten Angaben sind zu beachten. 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 Teilbereichspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags (6,0 Uhr - 22,00 Uhr) von max. 54 dB(A) und nachts (22,00 Uhr - 6,00 Uhr) von 49 dB(A) dringend empfohlen. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall wird die Gemeinde im Rahmen der Bauvorlage hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangen. Ergänzend zu der getroffenen Immissionsschutz-Festsetzung wird im Bereich von Fenstern schutzbedürftiger Räume der Einbau schalldämmter Belüftungsanlagen empfohlen.

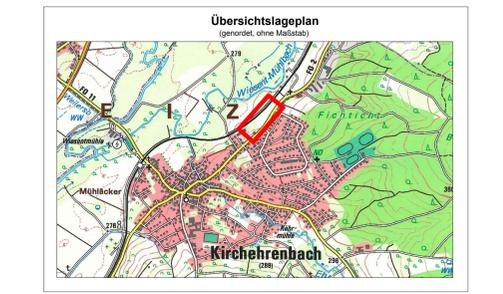
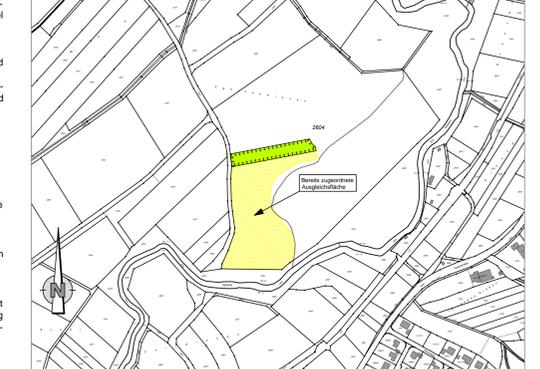
V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorh. Hauptgebäude/Nebengebäude
- Vorh. Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- Bemaßung
- Grundstücksein- bzw. Ausfahrt

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Mischwasserkanal, MW-Kanal DN 800 B (Bestand)
- Mittelspannungskabel, Bayerwerk AG (Bestand)
- Abwasser - Druckleitung DN 200 GG von Pretzfeld, genaue Lage/Verlauf nicht bekannt (Bestand)
- Naturpark "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" (NP-00009 [BAY-14])
- Flora-Fauna-Habitat-Gebiet "Wiesent-Tal mit Seitentälern" (FFH-Gebiet 6233-371)
- Vogelschutzgebiet "Regnitz- und Unteres Wiesental" (SPA-Gebiet 6332-471)
- Landesschutzgebiet "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" im Regierungsbezirk Oberfranken (LSG-00556.01)
- Anbauverbots-, Baubeschränkungszone der Kreisstraße Kr FO 2 (15 m bzw. 30 m)
- Hauptgebäude-/firstrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 Bay-BO
- Grenze räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Langengraben" für das Grundstück Fl.-Nr. 1323

Externe Ausgleichsflächen auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 2604 im Umfang von 3.800 m² (Gemarkung Kirchrehrenbach), Maßstab M 1 : 5.000



Gemeinde Kirchrehrenbach

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "St. Laurentius"

Entwurfsvorfall:	03.04.2017
Entwurf:	06.06.2017
Satzung:	04.09.2017

- Der Rat der Gemeinde Kirchrehrenbach hat in der Sitzung vom 03.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "St. Laurentius" beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.04.2017 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 03.04.2017 hat in der Zeit vom 18.04.2017 bis 18.05.2017 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 03.04.2017 hat in der Zeit vom 18.04.2017 bis 18.05.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.06.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2017 bis 31.07.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.06.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2017 bis 31.07.2017 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Kirchrehrenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.09.2017 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "St. Laurentius" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.09.2017 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Kirchrehrenbach, den

(Siegel)

1. Bürgermeisterin

Gemeinde Kirchrehrenbach, den

(Siegel)

1. Bürgermeisterin