

# Gemeinde Kirchrehrenbach

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "St. Laurentius"

Maßstab M 1 : 1.000



### I. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kirchrehrenbach beschließt den von der Ingenieurkollaborationsgesellschaft Höhnen & 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

#### 1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet (MI), § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nrn. 1 - 6 BauNVO

6 Wo Max. zulässige Zahl der Wohneinheiten (Wo) je Wohngebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

#### 2. 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

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED Offene Bauweise (o), nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Offentliche Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Offentliche Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Umgebung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Neuanlage naturnah gestalterter Oberflächenwassergräben bzw. naturnahe Umgestaltung bestehender Oberflächenwassergräben

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Umgebung 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

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 **Art der baulichen Nutzung**  
1.1.1 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 sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen/Nutzungen/Einrichtungen sind unzulässig.

1.1.2 Je Wohngebäude sind max. 6 Wohneinheit (Wo) zulässig.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**  
1.2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,6 festgesetzt.

1.2.2 Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 1,2 festgesetzt.

1.2.3 Es sind max. 3 Vollgeschosse zulässig.

1.2.4 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").

1.3 **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
1.3.1 Zulässig sind Einzel-/Doppelhäuser (ED) in offener Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.4 **Verkehrsflächen**  
1.4.1 Für die Ausführung von Grundstücksein-/ausfahrten, Grundstückszufahrten, die an die "Hauptstraße" (Kreisstraße Kr FO 2) anbinden, gelten folgende Vorgaben:  
a. Die Schrägfelder sind im notwendigen Umfang freizuhalten. Garagen und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind hier unzulässig.  
b. 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 Straßenoberfläche zulässig.  
c. 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.

1.4.2 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.

1.4.3 Durch künftige Bepflanzungen entlang der vorderen Grundstücksgrenzen dürfen im Bereich der Straßenverkehrsflächen keine Sichtbeeinträchtigungen eintreten. Das notwendige Lichtrauprofil ist durch die jeweiligen Eigentümer der angrenzenden Privatgrundstücke dauerhaft zu gewährleisten.

1.4.4 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.

1.4.5 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.

1.4.6 Bäume dürfen außerhalb der geschlossenen Ortschaft (VZ 310/311) nur in einem Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straße angepflanzt werden.

1.5 **Wasser- und Abwasserleitungen**  
Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen wird die unterirdische Verlegeweise festgesetzt.

1.6 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
1.6.1 Pro 400 m<sup>2</sup> 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.

1.6.2 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 Übergräsern zu erfolgen. Für die Ansaat und Pflege der Wiesenfläche gelten folgende Vorgaben:  
a. Die Ansaat hat mit einer Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Grasern (Ansaatstärke ca. 4,0 g/m<sup>2</sup>, zzgl. 2,0 g/m<sup>2</sup> Schmelzbrünnung, zzgl. 4,0 g/m<sup>2</sup> Füllstoff zum Hochmischen auf insgesamt 10 g/m<sup>2</sup>) 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).  
b. 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.  
c. Jede Form des Nährstoffeintrages (Dünger, Gülle, Mist o. a.) ist unzulässig, ebenso der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Insektiziden und dgli.

1.6.3 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.

1.7 **Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**  
1.7.1 Auf 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.

1.7.2 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen der Fl.-Nrn. 2679, 2680, 2681, 2682 und 2683 (alle Gmkg. Kirchrehrenbach) werden auf Privatgrund mit einer Leitungsachse (Mittelpunkt) im Umfang von 2,0 m nordwestlich der Leitungsachse) zu Gunsten der Bayernwerk AG zu belastende Flächen festgesetzt.

1.8 **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.

1.9 **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
1.9.1 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist gemäß den Vorgaben des naturnahen Gewässers ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise sowie ein naturnah gestalterter Oberflächenwassergraben zu errichten (wechselnde Böschungsneigungen, mit Zwischenbermen, baggertraue Ausführung der Böschungsflächen, Vor- und Rücksprünge, organisch geformte Modellierung, Ausbildung der Sohle mit Vertiefungen, Gumpen, Tiefwasserzone usw.).

1.9.2 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.

2. **Baurechtliche Festsetzungen**  
2.1 **Abstandsflächen**  
Es gilt Art. 6 BayBO.

2.2 **Dachgestaltung**  
Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehende und die Nachbarschaft ggf. beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendwirkungen sind un-

zulässig und durch geeignete technische Hilfsmittel (Beschichtungen, entspiegelnde Folien o. a.) zu vermeiden.

2.2.2 Zulässig sind Sattel- (SD), Waln- (WD), Zeit- (ZD), Flach- (FD) oder Pultdach (PD).

2.2.3 Dachdeckungen sind mit rot- oder grau- bis schwarzgetönten, nicht glänzenden Materialien (z. B. glasierten Materialien o. a.) auszuführen.

2.2.4 Dachdeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien. Ansonsten sind Dachdeckungen aus Metall zulässig.

2.2.5 Zusammengebauete Garagen müssen die gleiche Dachneigung/Dachform erhalten.

2.2.6 Flachdächer von Garagen/Carports sind mindestens mit einer extensiven, vollflächigen Dachbegrünung in Form einer Sedumbegrünung (z. B. als Anspritzbegrünung oder als Sedum-Sprossenansatz) zu versehen. Es ist ausschließlich die Verwendung zertifizierter Substrate zulässig, die für eine Flachdachbegrünung ausdrücklich geeignet sind. Im Falle einer Bepflanzung mit für die Dachbegrünung geeigneten Arten (Gräsern, Stauden) hat der Pflanzendruckungsgrad mind. 8 Stm<sup>2</sup> zu betragen. Auch diese Dachbegrünungsart ist vollflächig auszuführen. Die Dachflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten (z. B. Beseitigung angelegten Gehölzaufwuchses, Nachsaat, Nachpflanzung usw.).

2.3 **Einfriedigungen**  
2.3.1 Einfriedigungen im Sinne von Mauern sind unzulässig.

2.3.2 Zäune im Bereich der Garagenvorplätze, -zufahrten bzw. der Grundstückszufahrten sind unzulässig (privater Stauraum bei Garagen mind. 5,0 m, bei Carports mind. 3,0 m).

2.3.3 Zaunsockel dürfen nur an den vorderen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 0,20 m errichtet werden (unterer [unt.] Höhenbezugspunkt [HBP]; FOK Baugrundstück; oberer [ob.] HBP; OK Sockelmauer). An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen müssen Zäunanlagen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unt. HBP; FOK Baugrundstück; ob. HBP; UK Zaun) aufweisen.

2.3.4 Zäune (einschließlich Zaunsockel) dürfen an allen Grundstücksgrenzen eine Gesamthöhe von 1,20 m (unt. HBP; FOK Baugrundstück bzw. FOK Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze; ob. HBP; OK Zaun) nicht überschreiten.

2.3.5 Sichtschutz-/einrichtungen (Pergolen, senkrechte Sonnensegel o. a.) sind nur im Bereich von Terrassen und sonstiger Sitzplätze/-flächen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (unt. HBP; FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentl. Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze; ob. HBP; OK Zaun) zulässig.

2.3.6 Anstelle von Zäunen ist die Pflanzung von bis max. 2,0 m hohen Hecken (unt. HBP; FOK Baugrundstück bzw. FOK Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze; ob. HBP; OK Hecke) aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß den Vorgaben der Artenliste 1 (s. Begründung Teil A., Kap. 14) zulässig.

2.3.7 Zaunvorläufe müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen.

2.4 **Garagen, Carports, Stellplätze**  
Garagen (gem. § 12 BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie an den vorderen Grundstücksgrenzen(n) einen Abstand von mind. 5,0 m zu den vorderen Grundstücksgrenze(n) einhalten.

2.5 **Untergeordnete Nebenanlagen**  
Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Müllenthausungen o. a.) jeweils bis zu max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie an den vorderen Grundstücksgrenzen(n) einen Abstand von mind. 3,0 m zu den vorderen Grundstücksgrenzen(n) einhalten.

2.6 **Nicht überbaute Flächen**  
Die Befestigung von Terrassenflächen mit Betonpflaster, Betonplatten, Klinker, Fliesen, Naturstein- oder Holzbelägen ist zulässig. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (Grundstückszufahrten, Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdeckte Pkwstellplätze, Flächen für die Mülllagerung o. a.) sind in teherstärkungsfähiger Bauweise auszuführen (Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonpflaster, Pflaster mit Rasen-/Spitflügen, wassergeb. Bauweisen).

2.7 **Höhe der baulichen Anlagen**  
Die max. zulässige Firsthöhe wird mit 12,50 m festgesetzt (unt. HBP; OK RFB EG).

2.8 **Fassadengestaltung**  
2.8.1 Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4010 Signalviolett, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie stark kontrastierender Farbkombinationen, reflektierende und/oder spiegelnde Fassadenmaterialien sind unzulässig.

2.8.2 Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien an den hierfür geeigneten Fassaden-seiten (Süden, Südwesten, Südosten) ist zulässig. Davon ausgehende und die Nachbarschaft beeinträchtigende Reflektionen und/oder Spiegelungen sind unzulässig und durch geeignete technische Hilfsmittel (Beschichtungen, entspiegelnde Folien o. a.) zu vermeiden.

2.9 **Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind zulässig, sofern es sich um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt und sie folgenden Vorgaben entsprechen:  
a. Die Werbeanlage darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger etc.) sind unzulässig.  
b. Werbeypläne sind unzulässig.  
c. Fassaden sind nur bis zu einer Höhe von max. 9,0 m zulässig.  
d. Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Atika hinausreicht.  
e. Bierleuchter sind nicht zulässig.  
f. Nicht beweglich  
g. In Sekundärnächten erfasbar und zur nur unerschwerlichen Wahrnehmung geeignet  
h. Ggf. vorhandene amtliche Beschilderungen sowie Schreitrechte dürfen nicht beeinträchtigt werden.  
i. Eine Häftung von Werbeanlagen ist unzulässig. Je Grundstückseite ist nur eine Werbeanlage zulässig.

3. **Artenschutzrechtliche Festsetzungen**  
Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, demnach nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar.

4. **Grünordnerische Festsetzungen**  
Die Verwendung von Koniferen u. a. zur Herstellung von Reihenpflanzungen (Heckenpflanzungen) o. a. ist unzulässig. Für die Ausführung von Gehölzpflanzungen sind die in den Artenlisten 1 bis 3 (s. Begründung Teil A., Kap. 14) aufgeführten Arten zu verwenden. Darüber hinaus dürfen auch weitere, nicht in den Artenlisten 1 - 3 genannte Ziersträucher verwendet werden, jedoch keine Koniferen.

### IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. **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. 11.4.2 ("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).

2. **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.

3. **Sonstige Satzungen**  
Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchrehrenbach wird hingewiesen. In darin gemachten Vorgaben sind zu beachten.

4. **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 stofftechnischen Festsetzung wird im Bereich von Fenstern schutzbedürftiger Räume der Einbau schalldämmender Belüftungsanlagen empfohlen.

5. **Pflanzungen an Grundstücksgrenzen**  
Die Zulässigkeit von Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Ergänzend wird auf die Informationen in der Broschüre des Bayerischen Justizministeriums mit dem Titel "Rund um die Gartengrenze" hingewiesen.

6. **Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen**  
Die in den textlichen Festsetzungen, den textlichen Hinweisen, der Begründung und im Umweltbericht in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können in der Verwaltungsgemeinschaft Kirchrehrenbach (Hauptstraße 53, 91356 Kirchrehrenbach, Zimmer 4, Erdgeschoss) nach Voranmeldung während der üblichen Dienstzeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für Jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

### V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

Vorh. Hauptgebäude/Nebengebäude

Vorh. Grundstücksgrenzen

Flurnummer

5 m  
Bemaßung

Grundstücksein- bzw. Ausfahrt

### VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Mischwasserkanal, MW-Kanal DN 800 B (Bestand)

Mittelspannungskabel, Bayernwerk 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)

Landschaftsschutzgebiet "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" im Regierungsbezirk Oberfranken (LSG-00556.01)

Anbauverbots-, Baubeschränkungszone der Kreisstraße Kr FO 2 (15 m bzw. 30 m)

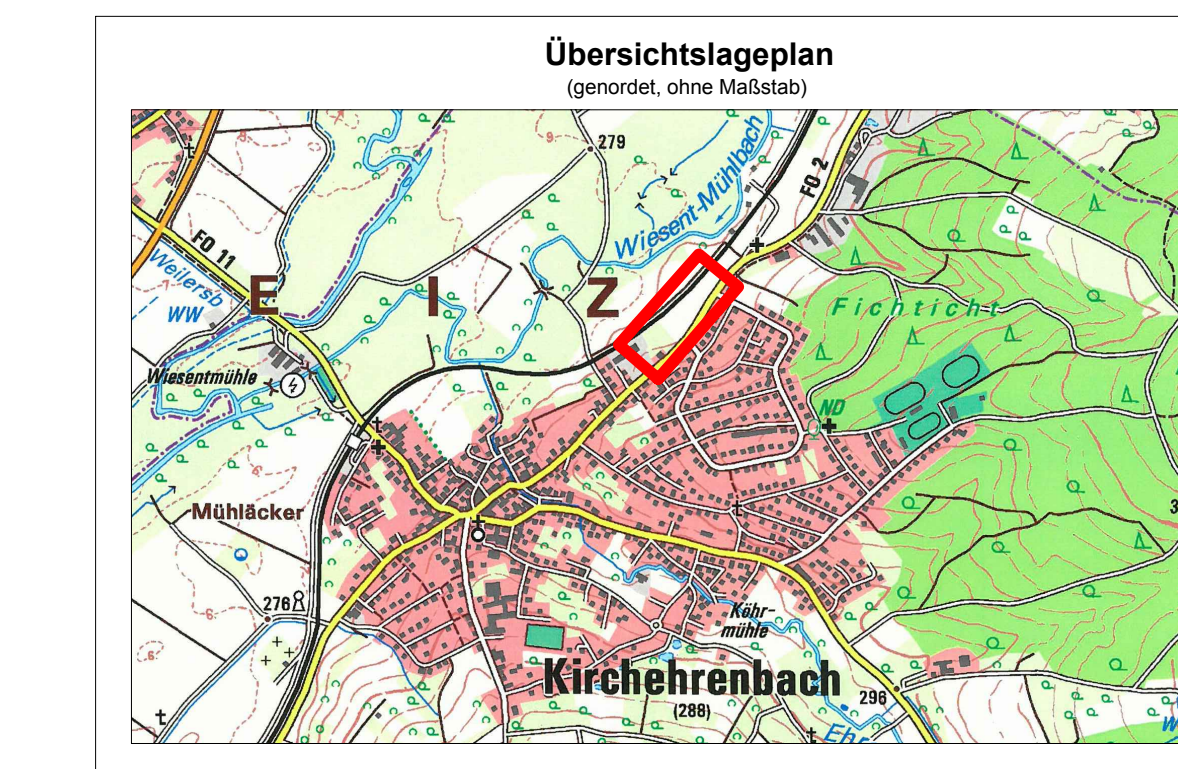
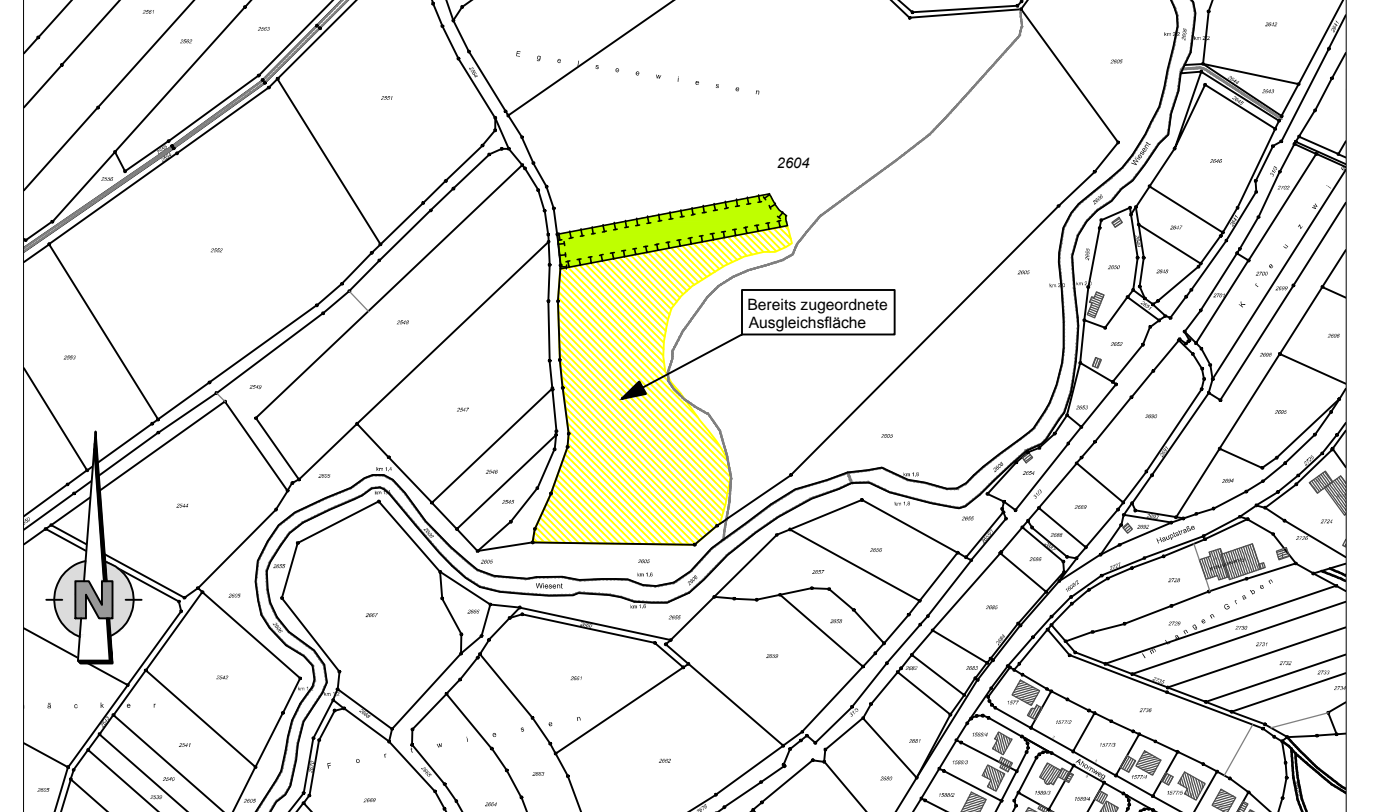
Hauptgebäude-/firstrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 Bay-BO

Grenze räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Langengraben" für das Grundstück Fl.-Nr. 1323

### Gemeinde Kirchrehrenbach

#### Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "St. Laurentius"

Externe Ausgleichsflächen auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 2604 im Umfang von 3.800 m<sup>2</sup> (Gemarkung Kirchrehrenbach), Maßstab M 1 : 5.000



Vorentwurf: 03.04.2017  
Entwurf: 06.06.2017  
Satzung: 04.09.2017

Entwurfsverfasser: **Höhnen & Partner**  
INGENIEURKOLLABORATIONS-  
BERATENDE INGENIEURE

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.