

III. Textliche Festsetzungen:

A. Städtebauliche Festsetzungen:

- Es dürfen nur Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 errichtet werden. Land- und forstwirtschaftliche Gebäude sind unzulässig. Zusätzlich zu den Bestimmungen des Art. 2 Abs. 3 BauBO i.d.F. vom 14.08.2007 gelten Vollgeschosses. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.
Z = II:
a) Ein Vollgeschöb und ein als Vollgeschöb anzurechnendes Dachgeschöb (Das zweite Geschöb befindet sich im Dachraum. Das Untergeschöb darf nicht zum Vollgeschöb werden)
b) Zwei Vollgeschöbe (Der Dachraum oder der Keller dürfen nicht zum Vollgeschöb werden)
Als Definition eines Vollgeschosses gelten die Bestimmungen der BayBO 1998 Art. 2 Abs. 5:
„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mind. 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

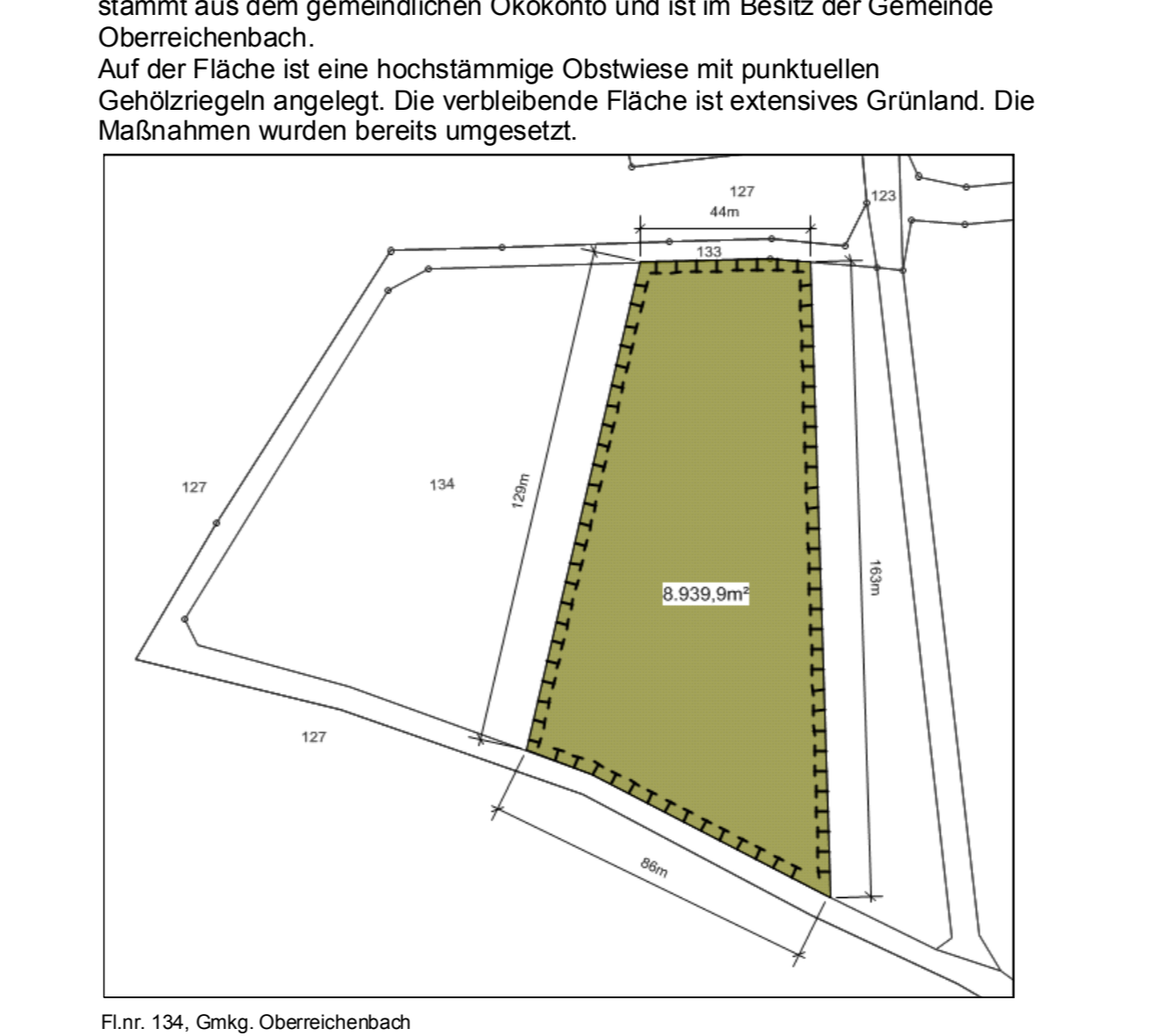
- Es gilt eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m. Als Bezugspunkt gilt die fertige Höhe der nächstliegenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade. Dem Bauantrag ist ein erläuternder Schnitt beizufügen, aus dem sich die Höhenverhältnisse zweifelsfrei ergeben.
- Im abgegrenzten Bereich ist für den Erdgeschossfußboden eine Höhe von mindestens 15 cm über die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße herzustellen. Gemessen wird in der Mitte der Hausfassade, die der Erschließungsstraße zugeordnet ist. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere Wert.
- Im abgegrenzten Bereich ist für den Erdgeschossfußboden eine Höhe von mindestens 30 cm oder mehr unterhalb der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße herzustellen. Gemessen wird in der Mitte der Hausfassade, die der Erschließungsstraße zugeordnet ist.
- Die Dachendeckung hat mit roten bis rotbraunen oder mittelgrauen bis anthrazit gefärbten Ziegeln zu erfolgen. Glänzende (z.B. edelengliederte) Materialien sind unzulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dachform und Dachneigung wie beim Hauptgebäude zulässig. Darüber hinaus sind auch Flachdächer oder Putzdächer bis maximal 15° zulässig.
- Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m, Carports einen Abstand von mindestens 1 m zur öffentlichen Erschließungsstraße einhalten.
- Einzelstehende Nebenanlagen bis max. 6 m² und max. 3 m Länge dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn sie mindestens den Abstand 1 H (Höhe) untereinander aufweisen. Sie dürfen an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden. Pro Grundstück ist maximal 1 einzelstehende Nebenanlage an der Grundstücksgrenze zulässig.
- Bei aneinander gebauten Hauptgebäuden sind diese in ihrer Dimension (Geschossigkeit, Höhe, Dachform u.ä.) gleichartig auszuführen. Das zuerst genehmigte Gebäude ist dabei ausschlaggebend.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BauBO sind dort einzuhalten, wo nicht die Art der Bebauung, z.B. Doppelhaus oder Kettenhaus eine Grenzbebauung erzwingt oder diese durch Baulinien festgesetzt ist.
- Für jede Wohneinheit sind auf dem eigenen Grundstück zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze auszubauen (zur Oberflächenbefestigung vgl. B 2.).
- Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,30 m einschließlich Sockel aufweisen. Sockel sind bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Frei stehende Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.
- Mauern an den Grundstücksgrenzen sind bis 0,50 m sichtbare Höhe als Stützmauern an allen Seiten zulässig, mit Ausnahme am direkten Übergang zur Landschaft. Auf einer Stützmauer darf ein Zaun mit Sockel gemäß Festsetzung Nr. 10 errichtet werden.
- Im abgegrenzten Bereich wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB alternativ zu den Kettenhäusern Doppelhausbebauung festgesetzt. Ist innerhalb eines Jahres auch Restkraft des Bebauungsplanes noch kein Kettenhausgrundstück verkauft worden, gilt die Festsetzung „Doppelhaus“ entsprechend der festgesetzten Nutzungsschablone und dem zusätzlichen Planteil.

B. Städtebauliche Hinweise:

- Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß TA – Lärm beim Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte etc.) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten:
Allgemeines Wohngebiet: tags (06.00 – 22.00) 55 dB(A)
nachts (22.00 – 06.00) 40 dB(A)
- Um die Einhaltung der unter 1) angeführten Immissionsrichtwerte zu erleichtern, sind folgende Hinweise zu beachten:
- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte zu erwerben, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten);
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregate oder Zu- bzw. Ablüftleitungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden;
- Eine Errichtung geräuschmindernder Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung durch Reflexion und sollte daher vermieden werden;
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung von Gärten und den damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallsolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden;
- Soweit erforderlich sollen bei Bleichen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen der Entdröhnung durchgeführt werden;
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden;
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalummantelungen, Gerätausch).
- Bei hohen Grundwasserständen sollen Keller als wasserdichte Wannen ausgeführt werden.
- Erdwärmesonden sind im Gebiet grundsätzlich möglich. Die maximal zulässige Bohrtiefe je Sonde liegt bei rund 75m. Bohrtürken sind nicht bekannt und nicht zu errichten.

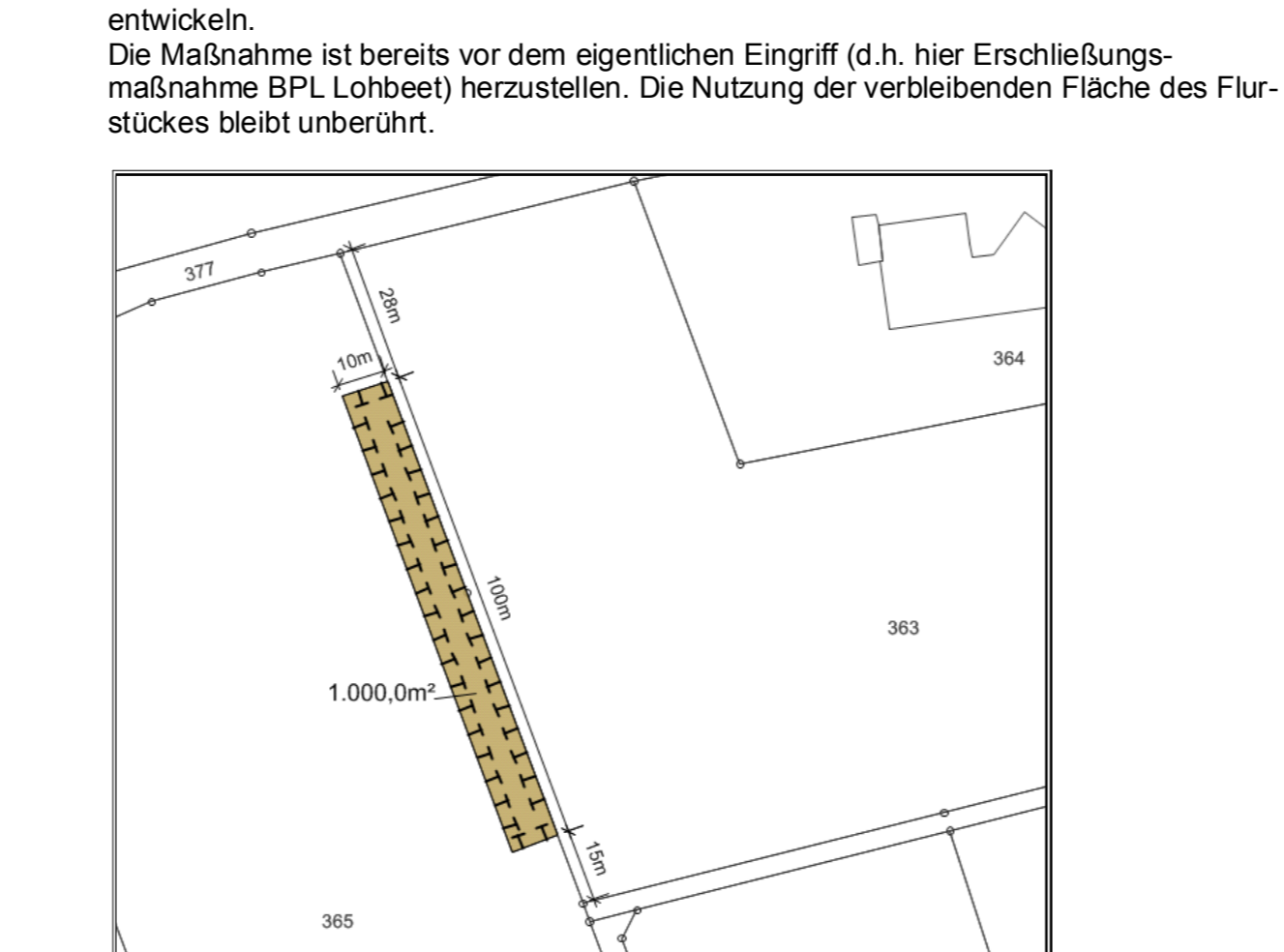
IV. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB
A. Innerhalb des Plangebietes - Fläche A
Gemäß Planteil sind drei- und zweireihige Heckenriegel zu pflanzen. Pro m² Bodenfläche ist je 1 Strauch mit einer Pflanzgröße von 60-100cm zu pflanzen (Arten siehe Pflanzliste). Die verbleibende Fläche ist mit einer standortgerechten Gras- und Kräutermischung anzusäen und zweimal pro Jahr zu mähen. Mahdzeitpunkte sind ab Mitte Juni und Ende September. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Düng- und Pestizidwendungen sind auf der gesamten Fläche ausgeschlossen. Die Fläche ist auf Dauer in ihrer Art und Bodenbeschaffenheit zu erhalten.
Das Grünland ist einmal pro Jahr ab Mitte September zu mähen und das Schnittgut zu entfernen. Düng- und Pestizidwendungen sind auf der gesamten Fläche ausgeschlossen. Die Fläche ist auf Dauer in ihrer Art und Bodenbeschaffenheit zu erhalten.
B. Zuordnungsfestsetzung nach §9 Abs. 1a BauGB
Den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft in Höhe von 10.938,1m² werden naturschutzfachliche Maßnahmen auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr.134, Gemarkung Oberreichenbach, mit einer Flächengröße von 8.939,9m² zugeordnet. Die Fläche stammt aus dem gemeindlichen Okokonto und ist im Besitz der Gemeinde Oberreichenbach.
Auf der Fläche ist eine hochstämmige Obstweide mit extensivem Grünland. Die Maßnahmen werden bereits umgesetzt.



Fl.Nr. 134, Gmk. Oberreichenbach

- Artenschutzmaßnahmen
C. Vermeidungsmaßnahme
Die Aufweidung ist außerhalb der Vogelschutzzeit durchzuführen. Die Vogel-schutzzeit beginnt am 01. März und endet am 30. September.
D. CEF-Maßnahme
Zuordnungsfestsetzung nach §9 Abs. 1a BauGB
Den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen des Lebensraumes der Felderle ist eine naturschutzfachliche Maßnahme auf dem Grundstück mit Flurnummer 365, Gemarkung Oberreichenbach, mit einer Flächengröße von 1.000,0m² zugeordnet.
Entlang der östlichen Flurgrenze ist ein Blühstreifen mit einer Breite von 10,0m und einer Gesamtfläche von 1.000,0m² anzulegen. Die Fläche ist mit einer mehrjährigen Saatgutmischung für Blühstreifen (siehe Pflanzliste im Anhang) anzusäen und einmal pro Jahr ab 01.10. zu mähen. Das Mahdgut ist abzuführen. Die Ausbringung von Düngemitteln und Gülle sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind auf der Fläche untersagt. Die Fläche und die Bodenbeschaffenheit sind auf Dauer in ihrer Größe zu erhalten und zu entwickeln.
Die Maßnahme ist bereits vor dem eigentlichen Eingriff (d.h. hier Erschließungsmaßnahme BPL Lohbeet) herzustellen. Die Nutzung der verbleibenden Fläche des Flurstückes bleibt unberührt.



Fl.Nr. 365, Gmk. Oberreichenbach

- Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB - Fläche B, C, D, E
Gemäß Planteil sind schmaukronige Bäume (STU 18-20cm, Arten siehe Pflanzliste) und zweireihige Heckenriegel zu pflanzen. Pro m² Bodenfläche ist je 1 Strauch mit einer Pflanzgröße von 60-100cm zu pflanzen (Arten siehe Pflanzliste). Die verbleibenden Flächen sind mit einer standortgerechten Gras- und Kräutermischung anzusäen und zweimal pro Jahr zu mähen. Mahdzeitpunkte sind ab Mitte Juni und Ende September. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Düng- und Pestizidwendungen sind auf der gesamten Fläche ausgeschlossen. Die Fläche ist auf Dauer in ihrer Art und Bodenbeschaffenheit zu erhalten.
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Die Vorgaben der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.

V. Hinweise

- Hinweise zum zeitlichen Bezug sowie zur Darstellung und Pflege der naturschutzfachlichen Maßnahmen
Der Gesetzgeber fordert bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eine zeitnahe bzw. zeitgleiche Umsetzung gegenüber den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft. Die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Grünordnerische Festsetzungen) sind daher ein Jahr nach Baubeginn des Bauvorhabens nachzuweisen. Sie sind in einem Ausführungsplan zu entwickeln und darzustellen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen findet in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Erlangen-Höchststadt, Untere Naturschutzbehörde, statt.
Umsetzung, Unterhaltung und Pflege der genannten Maßnahmen ist vertraglich zu regeln. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, die weder im Besitz der Kommunen noch des Eingriffsverursachers sind, sind mit Grundbucheintrag für die Dauer des Eingriffs zu sichern. Die Grunddienstbarkeit hat die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu umfassen.
Die Ausgleichsflächen sind nach Abschluss der herstellenden Kompensationsmaßnahmen von der Gemeinde an das Bayerische Okiflächenkataster, Landesamt für Umwelt (Dienststelle Hof, 95030 Hof/Saale), zu melden.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- Hinweise zu Freiflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Die Beläge von untergeordneten privaten und öffentlichen Flächen, wie Parkplätze, Zufahrten zu Garagen, Stellflächen unter Carports sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Abflussbewert von max. 0,6 auszuführen.

Abflussbewerte für verschiedene Oberflächenbeläge nach Geiger/ Dreißlitz

Oberflächen bzw. Bebauung	Abflussbewert
Holzelement, Flachdächer	0,50 bis 0,70
Asphaltstraßen und - fußwege	0,85 bis 0,90
Pflaster	0,75 bis 0,85
Reifenpflaster (Rasenpflaster	0,25 bis 0,60
Schotterstraßen und Kienpflaster (offene Fu-gen)	0,25 bis 0,60
Kieswege	0,15 bis 0,30
Unbefestigte Flächen	0,10 bis 0,20
Park- und Gartenflächen	0,05 bis 0,10
Oberflächen bzw. Bebauung	Abflussbewert
Holzelement, Flachdächer	0,50 bis 0,70

VI. Pflanzliste

- Die Pflanzenarten gelten als Vorschläge für die grünordnerischen Maßnahmen.
- Pflanzliste 1: Sträucher für Heckenpflanzungen - Fläche A, B
Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Weissdorn (Dornengehölz)
Euonymus europaeus Pfaffenbüchsen
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe (Dornengehölz)
Rosa canina Hundsrösche (Dornengehölz)
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
Rhamnus cathartica Echter Kreuzdorn
Pflanzqualität: Sträucher 2 x v, im Container, Höhe 60-100 cm
- Pflanzliste 2: Schmaukronige Bäume - Fläche C, D
Acer campestre Feld-Ahorn
Corylus colurna Baumhasel
Malus 'Van Eseltine' Zierapfel
Prunus hillieri 'Spire' Zierkirsche
Sorbus aucuparia 'Fastigiata' Säulen-Eberesche
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm
- Pflanzliste 3: Saatgutmischung - Fläche A, B
z.B. Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaufenen-Raboldshausen
Mischung Nr. 01 Blumenwiese, Anteil Gräser 50%, Kräuter/Blumen 50%
Produktionsraum 7
- Pflanzliste 4: Saatgutmischung - Fläche C, D, E
z.B. Fa. JULIWA-HESA GmbH, 69123 Heidelberg
Regel-Saatgut-Mischung RSM 7.1.2 Landschaftsrasen mit Kräutern
- Pflanzliste 5: Saatgutmischung - CEF-Maßnahme
z.B. Fa. Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaufenen-Raboldshausen
Mischung Rezeptur Nr.134956 Blühstreifen für Felderle

VII. Aufstellungsvermerke

- Neustadt/Aisch, den 23.11.2015
- ARGE STADT & LAND
- A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:
B. Verfahren:
- Der Gemeinderat Oberreichenbach hat in seiner Sitzung vom 16.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lohbeet“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Mittelungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal Nr. 000 vom 00.00.2016 öffentlich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 00.00.2016 bis 00.00.2016 nach Bekanntmachung am 00.00.2016 durchgeführt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben der Gemeinde vom 00.00.2016 in der Zeit vom 00.00.2016 bis 00.00.2016 durchgeführt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Lohbeet“, Stand 14.11.2016, bestehend aus dem Planblatt und je einer Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan sowie einem Umweltbericht, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.12.16 bis 13.01.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Mittelungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal Nr. 000 vom 01.12.2016 öffentlich bekannt gemacht.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Lohbeet“ Stand 14.11.2016 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der VG Aurachtal vom 07.12.2016 beteiligt.
 - Der Gemeinderat Oberreichenbach hat am 23.01.2017 den Bebauungsplan „Lohbeet“, bestehend aus dem Planblatt und je einer Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan sowie einem Umweltbericht, Stand jeweils 23.01.2017, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 - Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Mittelungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal Nr. 000 vom 00.00.2017 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Lohbeet“ ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Der Plan liegt zusammen mit den Begründungen ab dem 00.00.2017 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Bauamt eingesehen werden.
- Oberreichenbach, 00.00.2017
Gemeinde Oberreichenbach

Hacker, 1. Bürgermeister

- ### VIII. Präambel:
- Die Gemeinde Oberreichenbach erläßt aufgrund der §§ 2(1), 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 2141) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, geändert durch § 4 Abs. 3 des Gesetzes zur Änderung der Bay. Bauordnung und Änderungsgesetz vom 24. Juli 2007 (GVBl. S. 499) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (S. 585) folgenden Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Lohbeet“.
- Satzung:
§ 1 Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 144, 145 und 146 so wie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 146/34 der Gemarkung Oberreichenbach.
Die Flurnummern sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.
§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerken. Eine Begründung ist beigefügt. Im Planteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 23.01.2017 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Lohbeet“ wird hiermit ausgeteilt.

Oberreichenbach, den 00.00.2017

(Hacker, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Oberreichenbach
Landkreis Erlangen - Höchststadt

**Bebauungsplan "Lohbeet"
mit integriertem Grünordnungsplan**

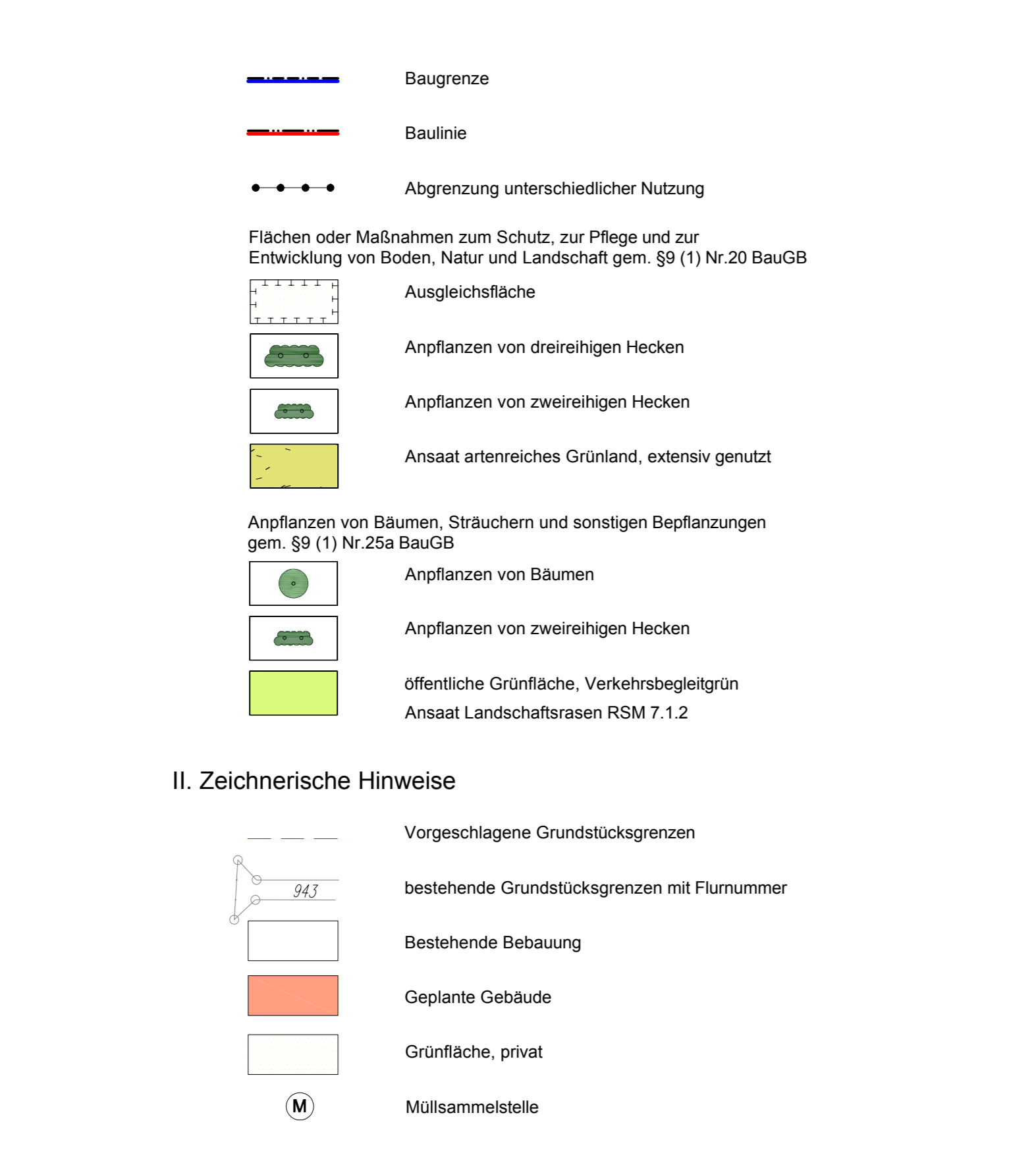
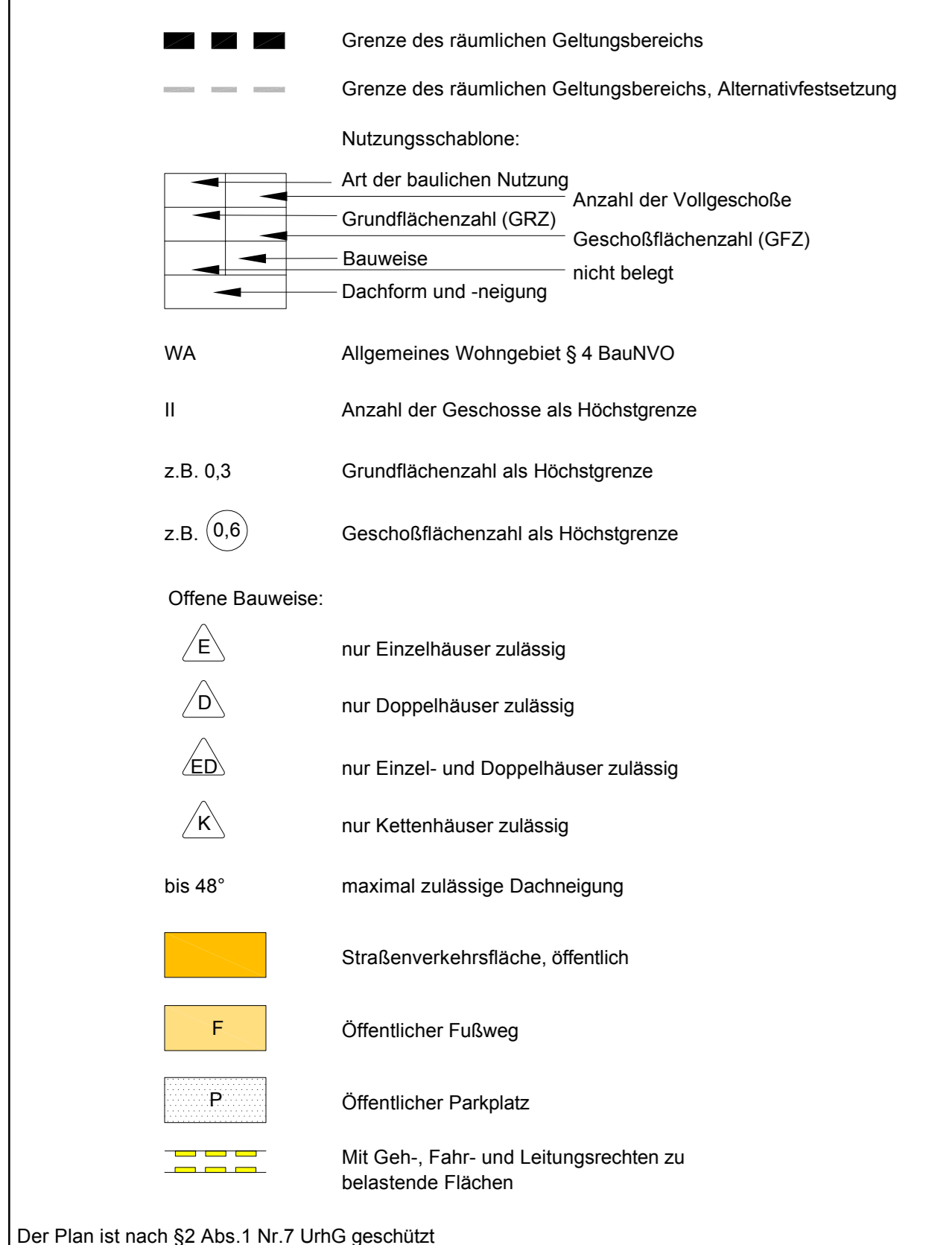
Fertigung Stand: 19.01.2017
Maßstab 1 : 1000

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Raumplaner/Stadtplaner (SRL)
Klaus Scheuber, Dipl.-Ing. Freier Landschaftsarchitekt
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23
matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net

Alternativfestsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB, siehe textliche Festsetzung Nr. 14



I. Zeichnerische Festsetzungen



II. Zeichnerische Hinweise

