



Zeichnerische und textliche Festsetzungen

0. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Gemäß

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist
- Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- Flurplangeverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1996 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

beschließt der Markt Nordhalben den Bebauungsplan „Langenrain“ i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO und Art. 23 GO gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.S.d. Sitzung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig. Nur die Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO („sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“) ist ausnahmsweise zulässig.

1.1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Die Zulässigkeit richtet sich nach § 6 BauNVO. Die Nutzungsarten Einzelhandel, Tankstellen und Vergnügungsläden sind nicht zulässig.

1.1.3. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Die Zulässigkeit richtet sich nach § 8 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Wohnungen für Aufwächter- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sowie Vergnügungsläden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Nutzungsart Einzelhandel ist grundsätzlich unzulässig.

Die Innere Gliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgt über die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Emissionskontingente.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das jeweils verbindlich geltende Maß der baulichen Nutzung ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.2.1. Grundflächenzahl
Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

z.B. GRZ 0,6

1.2.2. Geschossflächenzahl
Gemäß § 20 BauNVO wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl festgesetzt (GFZ).

z.B. GFZ 1,2

1.2.3. Zahl der Vollgeschosse
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

z.B. II=E+1

1.2.4. Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird eine maximale Traufhöhe (TH) festgesetzt.
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird eine maximale Gebäudeoberkante (GOK) festgesetzt.

z.B. TH <= 9,0m
z.B. GOK <= 9,00m

Gemessen wird die Gebäudeoberkante von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes. Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum Scheitelpunkt der Wand mit der Dachhaut. Die Höhen dürfen durch technische Aufbauten überschritten werden. Diese Überschreitungen sind auf ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite der baulichen Anlagen begrenzt.

1.2.5. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschchnitt beizufügen, in welchem das vorhandene und das geplante Gelände dargestellt werden.

ist kein Bezugspunkt für die Oberkante des Fertigfußbodens von baulichen Anlagen festgesetzt, so darf die Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) maximal 1,5m über dem mittleren Niveau der angrenzenden und zur Erschließung bestimmten öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

In WA 1, MI 1 und MI 2 darf die Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) höchstens 0,6m über dem Mittel des vorhandenen Geländes liegen (EFOK<=0,6m).

In MI 3 darf die EFOK höchstens auf einer Höhe von 600 m üNN liegen.

z.B. EFOK <= 0,6

1.3. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1. Bauweise
Es wird für die Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
Die Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten.
Es wird für das Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Baukörper sind in unregelmäßiger Länge zulässig, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Abstandsflächen nach BayBO sowie die Baugrenzen sind dabei einzuhalten.

1.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Nebengebäude dürfen nicht außerhalb der Baugrenze errichtet werden, auch wenn diese verfahrensfrei sind.
Garagen oder Carports, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin ab Straßenbegrenzungslinie oder Hinterkante Gehweg einen Stauraum von mindestens 4,50 Metern aufweisen.

1.3.3. Baubereichsregelungen nach Art. 24 BauNVO
Vor Errichtung oder erheblicher Änderung von Hochbauten ist das Einvernehmen des Straßenbaustraggers einzuholen.

1.4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1. Zulässigkeit von Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 2 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 (für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Anlagen, fermeteknische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien) BauNVO sind allgemein zulässig.

1.5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.5.1. Bauverbotzone Staatsstraßen
Innerhalb der Bauverbotzone Staatsstraßen (20 Meter vom Fahrbahnrand, gemäß Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStWG)) dürfen keine Hochbauten errichtet oder Abgrabungen bzw. Auffüllungen größeren Umfangs durchgeführt werden.

1.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1. öffentliche Verkehrsflächen

1.6.2. Straßenbegrenzungslinie

1.6.3. Zufahrten
Direkte Zufahrten zur Staatsstraße 2207 sind nicht zugelassen.

1.6.4. Sichtdreiecke
Die erforderlichen Sichtdreiecke sind freizuhalten. Bepflanzung, Einfriedungen und sonstige Anlagen dürfen eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten.

1.7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.7.1. Im Rahmen der Erschließung ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfasern, mitverlegt werden. Die Führung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zulässig.

1.8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzten Grünflächen sind zu erhalten und zu pflegen. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Die Kartgrundlage entspricht dem amtlichen Kataster mit Stand vom 01.12.2021
© Bayerische Vermessungsverwaltung

1.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1. Regelungen zum speziellen Artenschutz
V: Die Baugrenze darf im Bereich zu angrenzenden Gehölzbeständen nicht durch bauliche Anlagen überschritten werden. Ausgenommen davon sind Einfriedungen. Angrenzender Gehölzbestand ist während der Bauphase durch einen Biogeplanter zu sichern.
V.2: Gegebenenfalls erforderliche Baumfällarbeiten und Gehölzschnitt sind aus artenschutzrechtlichen Erwägungen nur von Oktober bis Februar zulässig.
V.3: Um Bodenbrütern wirksam zu vermeiden, sind die Baufelder von April bis Juni durch regelmäßige Kurmähnd von höherem Aufwuchs freizuhalten.
V.4: Vermeidung von Lichteintrag in angrenzende Gehölzbestände ist technisch sicherzustellen.
V.5: Die Verwendung von vollständig geschlossenen ständlichten Leuchten im Außenbereich und die Verwendung von Lichtquellen mit für insekten wirkungsvollem Spektrum sind im Bereich der Gewerbegebiete verpflichtend.
V.6: Vor dem Beginn von Abrissarbeiten ist der Gebäudekörper auf eventuelle Nistplätze von Gebäudewohnern sowie auf das Vorkommen von Fledermausen zu kontrollieren. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen im Hinblick auf Gebäudewohnern sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

1.9.2. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
Aufgrund eines vorliegenden baulichen Eingriffs in Natur und Landschaft, ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung anzuwenden, die besagt, dass entstandene Eingriffe angemessen ausgeglichen werden müssen.
Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG werden in dem im Plan mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Baufächern zugerechnet.
Der Einsatz von Düngen- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
Aufgrund Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökofachkennzettel des Landesamts für Umwelt zu melden.
Info des Eingriffs in geschützte Flächen gem. Art. 23 BayNatSchG werden insgesamt 9.770 m² Fläche als artenschutz Extensivland (BNT G214) entwickelt.
Für den sonstigen Kompensationsbedarf von 80.192 WP für den Eingriff in weitere Biotoptypen sind ebenfalls entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.
Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.10.1. Lärm:
Das Gutachten 21.12822-001 der IBAS GmbH vom 04.05.2023 über die zu erwartenden Schallimmissionen wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent LEK in dB tags	Emissionskontingent LEK in dB nachts
GE 1.1	61	46
GE 1.2	58	43
GE 1.3	56	41
GE 2.1	67	52
GE 2.2	64	49
GE 2.3	62	47
GE 2.4	63	48
GE 2.5	60	45
GE 2.6	60	45
GE 2.7	56	41

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis D mit dem Ursprung x = 678329 / y = 5583869 (UTM-Koordinatensystem, Zone 32) erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK, zus.:

Richtungssektor k (Nords 0°)	Zusatzkontingent LEK, zus. in dB tags	Zusatzkontingent LEK, zus. in dB nachts
A (48,5° - 96,5°)	2	2
B (96,5° - 207,5°)	0	0
C (267,5° - 330,5°)	3	3
D (330,5° - 465,5°)	5	5

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort i im Richtungssektor k LEK_i durch LEK_k + LEK_z zu ersetzen ist.

Darstellung der Richtungssektoren:

Hinweise zur Umsetzung:
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Entsorgungsgrenze).

1.10.2. Licht:
Lichtanlagen sind gemäß dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben.
Lichtleitung darf ausschließlich in die Bereiche erfolgen, die künstlich beleuchtet werden müssen. Dies ist gegebenenfalls durch zusätzliche technische Maßnahmen (z.B. Abschirmblenden, optische Einrichtungen wie Spiegel und Reflektoren, Leuchten mit begrenztem Abstrahlwinkel) sicherzustellen.
Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen V.4 und V.5 sind ebenfalls als immissionsrechtliche Auflagen im Sinne von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufzufassen, von denen grundsätzlich nicht befreit werden kann.

Nutzungsschablone

Nutzung	Art der baulichen Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
Höhenlage baulicher Anlagen	Dachform
LEK tags	LEK tags
LEK nachts	LEK nachts

Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Frankenwald“ im Gebiet der Landkreise Hof, Kronach und Kulmbach

Amlich kartiertes Biotop mit Nummer

Umgrünung der Flächen, deren Böden möglicherweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Detaills sind der erweiterten orientierenden Untersuchung der Piewak & Partner GmbH, Bayreuth, vom 03.02.2020 zu entnehmen.
Es wird auf die abfallrechtliche Relevanz im Fall von zukünftigen Aushubmaßnahmen hingewiesen.

1.11. Anpflanzung und Erhalt von Sträuchern und Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und 25b) BauGB)

- Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBBO sind grundsätzlich einzuhalten.
- Der Grünstreifen zur Staatsstraße muss mindestens auf einer Breite von 5 Metern bepflanzt werden. Auf einer Länge von 10 Metern muss ein Großbaum gepflanzt werden.
- Pro angefangener 800m² Grundstücksfläche im Gewerbegebiet ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaumhochstämme.
- Pro angefangener 500m² Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaumhochstämme.

Flächen mit Pflanzbindung für Gehölze

Flächen mit Erhaltungsbinding für Gehölze

dar. Einzelblüme

1.12. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.13. Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5, § 1 Abs. 4 BauNVO)
Ansonsten gilt zur Abgrenzung der unterschiedlichen Teilflächen die Straßenbegrenzungslinie.

Kennzeichnung der Teilflächen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Langenrain treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.2 „Langenrain“ und deren sämtlichen Änderungen außer Kraft.

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 „Langenrain“ des Marktes Nordhalben

4. Hinweise

Bodenversiegelung und Bodenschutz
Bodenversiegelung müssen auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbestreitungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.
Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Gebäuden ist vorwiegend in Zisternen zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden.
Im bebauten Bereich sind der beladete Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV ortsnah zu entsorgen. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereichs in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.
Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu beachten.
Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen durch eine Eingriffstiefe >5,00m eine bodenkundliche Baugebietung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19339 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Katasterfestpunkte
Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt gesichert werden. Es wird seitens des ADBV darauf hingewiesen, dass nach Abschluss von Bau- und Erschließungsarbeiten ein Antrag auf Grenzzeichenwiederherstellung empfohlen wird.

Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen
Erdbahnen liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdstratungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonröhren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen und Kunststoffplatten (ggbl.) abgedeckt und durch ein Trassenwandband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwandband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warnrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Unternehmen zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unentschiedene Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Versorgungsunternehmens sofort einzustellen.

Alltönen und schädliche Bodenveränderungen
Im Falle von geplanten Erdarbeiten sind im erhöhten Kosten aufgrund der abfallrechtlichen Relevanz des Bodenaushubs auszugehen.
Für Erkundungsmaßnahmen nach Bodenschutzrecht sowie für Deklarationsuntersuchungen nach Abfallrecht bestehen unterschiedliche Untersuchungsverfahren.
Aus folgenden Gründen ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine großflächige Beurteilung eines möglichen Aushubs auf Basis der durchgeführten Untersuchungen nicht möglich:
- Großes Untersuchungsgebiet, von dem nur kleine Teilflächen untersucht wurden (punktueller Untersuchung)
- Inhomogene Auffüllung (neben Erdaushub aus Tonsteinerzersetzung z. B. auch unregelmäßig verteilte Ablagerung von Straßenaufbruch)
- Stark wechselnde Schadstoffgehalte

Neben „unbelastetem“ Bodenmaterial wurde Boden mit geogen erhöhten Arsen- und Chromgehalten teilweise > 20 sowie lokal mit PAK und MKW unterschiedlich stark belastetes Bodenmaterial bis > Z2 (keine Verwertung möglich) angetroffen.

Im Rahmen von geplanten Aushubmaßnahmen ist für eine Abfalldeklaration eine Haufwerkproben nach LAGA PN 98 mit Deklarationsanalyse erforderlich.
Zur Vermeidung der Vermischung von Aushubmaterial und somit zur Vermeidung zusätzlicher Kosten empfehlen wir eine fachgutachterliche Begleitung der Maßnahmen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 Abs. 2 BayBO i.V.m. §9 Abs. 4 BauGB

2.1. Dächer

2.1.1 Allgemein
Material zur Dachendeckung ist grundsätzlich freigegeben. Es sind nur Metalldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht. Dachform und Dachneigung sind grundsätzlich freigegeben, abgesehen von den in 2.1.2 festgelegten Vorschriften.

2.1.2 weitere eingehende Vorschriften für einzelne Teilflächen

2.1.2.1
In Teilfläche WA und MI 1 sind bei einer Ausführung von E+1 nur Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 32° zulässig. Bei einer Ausführung von E+D sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 48°-52° zulässig. Dachgäuben sind nur als Einzelgäuben, bei den mit einer Dachneigung von 48° bis 52° eingeleiteten Gebäuden zulässig. Fensterstokhöhen höchstens 0,85m. Die Gesimslänge der Gäuben darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.

2.1.2.2
In den Teilflächen GE 1.1 bis GE 2.7 sind alle geeigneten Dachflächen mit einer Größe von > 150 m² und einer Neigung < 5° bei der Neuerichtung von baulichen Anlagen oder bei wesentlichen Änderungen an Dächern zwischen Photovoltaik-Modulen zu belegen oder extensiv zu begrünen. Eine Doppelnutzung von Dachbegrünung und Photovoltaik ist zulässig.
Anstelle von Photovoltaik-Nutzung kann auch Solartermie errichtet werden.
Im Falle von Neubauten ist ein Verzicht auf Gründächer bzw. Photovoltaik aufgrund erhöhter statischer Anforderungen und ähnlicher Gründe, die eine Dachfläche als „nicht geeignet“ bewerten, nicht im Sinne des Plangebers und somit nicht zulässig.

2.2. Fassaden

2.2.1 Allgemein:
Als Materialien für Fassaden sind Sichtbeton, Putz, Metall, (Kunst-)Schiefer oder Holz zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig. Es sind nur Metallflächen zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht. Bei der Fassadengestaltung sind glänzende und hochgradig spiegelfähige Glas- oder Metallelemente unzulässig. Grelle Farben sind unzulässig. Weitergehende Vorschriften in Punkt 2.2.2 sind zu beachten.

2.2.2 weitergehende Vorschriften für einzelne Teilflächen

2.2.2.1 Teilflächen WA und MI 1:
Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zugelassen. Die Verwendung von zueinander kontrastierenden Farben ist unzulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig. Es sind nur Metallflächen zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht.
Zyklopenmauerwerk und farbige Kunststeine dürfen an Gebäudfassaden, Sockeln, Pfeilern und Terrassen nicht verwendet werden. Wege und Terrassenböden dürfen mit Kunststeinplatten belegt werden.

2.2.2.2 Gewerbegebiete
Im Abstand von 20 Metern ist die Fassade durch gliedernde Vertikalelemente aufzulockern.

2.3. Einfriedungen
Grundstücksereinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten eine Höhe von 1 Meter nicht überschreiten.

2.4. Stellplätze
Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.
Die Stellplätze für PKW sind in versickerungsfähiger Bauweise zu errichten, sofern keine wasserwirtschaftlichen Regelungen dem entgegenstehen.

2.5. Werbeanlagen
In Werbbegebieten ist pro Fassadenfläche ist jeweils eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 10 % der jeweiligen Fassade zulässig; Sofern die Vorschrift zur Gliederung der Fassade (vgl. 2.2.2.2) einschlägig ist, ist die Größe auf den 20-Meter breiten Abschnitt begrenzt.
Geworben werden darf nur für den betreffenden Betrieb, großflächige Anlagen für Werbewerbung sind nicht zulässig. Werbeanlagen im Dachbereich sind nicht zulässig.
Werbeanlagen, die Verkehrsteilnehmer ablenken können, dürfen nicht errichtet werden.

2.6. Beleuchtung
Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass Verkehrsteilnehmer auf den Staatsstraßen 2198 und 2207 nicht geblendet werden.

2.7. Gartengestaltung
Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig.
Hinweis zur Umsetzung: Nach allgemeiner Rechtsprechung sind diese Anlagen auf die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) anzurechnen.

2.8. Vermeidung von Vogelschlag
Für Einfriedungen und Balkonbrüstungen sind keine transparenten Glasteile zulässig.
Wintergärten, Fensterbänder und großflächige Glasfassaden sollen wirksam gegen Vogelschlag markiert werden.

2.9. Abstandsflächenrecht
Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 04.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Langenrain“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

6. Der Markt Nordhalben hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan „Langenrain“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Nordhalben, den (Siegel)

.....
Pöhlner
Erster Bürgermeister

.....
Pöhlner
Erster Bürgermeister

Nordhalben, den (Siegel)

.....
Pöhlner
Erster Bürgermeister

.....
Pöhlner
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Langenrain“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

3. Weitere Planeintragungen/Nachrichtliche Übernahmen/Vermerke

Flurstücksnummern

bestehende Grundstücksgrenze

Bestandsgebäude

Bodenkennmäler
Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG ist, wer Bodenkennmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Gemäß Art. 9 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

z.B. 2128

Projekt 1.06.07

Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans „Langenrain“
Markt Nordhalben, Landkreis Kronach

Entwurf
Fassung vom: 06.06.2023

Maßstab 1:1.000

Entwurfsverfasser:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Tel. (09261) 9090-0
Fax (09261) 9090-60
e-mail: info@ivs-kronach.de
www.ivs-kronach.de

IVS
ingenieurbüro
für bauwesen
beratende ingenieure

bearb./gez.: se/se
Kronach, im Juni 2023