

SATZUNG:

Aufgrund der §§2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) erläßt der Gemeinderat Langensendelbach folgende Satzung:

§1 Aufstellungsbeschuß für das Gebiet

Bebauungsplan Langensendelbach "AM LESCHBACH"

Aufgestellt: FORCHHEIM, 14. Feb. 1994.
15. 07. 1994
05. Sept. 1994

Dumy

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ~~18. MAI 1992~~ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am ~~22. MAI 1992~~ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ~~14. FEBR. 1994~~ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~7. MARZ 1994~~ bis ~~7. APR. 1994~~ öffentlich ausgelegt.

(Siegel)  Langensendelbach, den ~~12. APR. 1994~~

.....
1. Bürgermeister **Erlwein**
1. Bürgermeister

§2 Satzungsbeschuß

b) Der Gemeinderat ~~Langensendelbach~~ hat mit Beschuß vom ~~6. SEPT. 1994~~ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom ~~5. SEPT. 1994~~ als Satzung beschlossen.



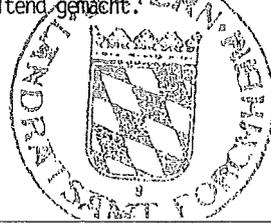
(Siegel)  Langensendelbach, den ~~7. SEPT. 1994~~

Erlwein
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Langensendelbach "Am Leschbach" wurde dem Landratsamt angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde durchgeführt. Es wird keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

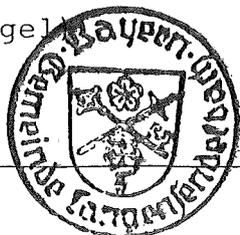
Landratsamt Forchheim
Forchheim, den 26.10.94
I.A.

Thiel
Regierungsdirektor



d) Die Anzeige des Bebauungsplanes wurde am ~~25. NOV. 1994~~ gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgestellt und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 214 Abs. 4 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

(Siegel)  Langensendelbach, den ~~1. Dez. 1994~~

.....
1. Bürgermeister *[Signature]*

A. FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1.2 Gewerbegebiet (eingeschränkt) (GE)
- 1.3 GE zulässig § 8 BauNVO nicht störende Betriebe Ziff. (2) 1,2,4 u. Ziff. (3) 1 u. 2

WA

GE

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeintrag festgesetzt.
- 2.2 Die Geschößflächenzahl (GFZ) ist durch Planeintrag festgesetzt.
- 2.3 Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeintrag festgesetzt: (z)
als Höchstgrenze
 - Dachgeschoß als Vollgeschoß ausbaubar (Erdgeschoß u. Dachgeschoß z.B. I+D)
 - Gewerbe: Traufhöhe 7,75 m, Firsthöhe 9,75 m über Gelände

WA	GE
0,4	0,6

0,5	1,2
-----	-----

I+D	II
-----	----

I+D	II
-----	----

3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (1) 2 BauGB)

- 3.1 offene Bauweise, WA + GE
(§ 22 (2) BauNVO)
Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.1.1 GE - Betriebsgebäude im westlichen Bereich der Grundstücke.
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude und Betriebswohnungen im östlichen Bereich der Grundstücke.
- 3.2 abweichende Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO) GE
Wohn- und Verwaltungsgebäude, II Geschosse zugelassen
- 3.3 Baugrenzen
(§ 23 (3) BauNVO)
- 3.4 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Hauptfirstrichtung festgesetzt.

o

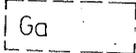
ED

□

↔

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN
(§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 Flächen für Garagen



4.2 Stellplätze:
Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze mit dem Bauantrag nachzuweisen, ungerade Zahl ist aufzurunden.

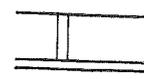
4.3 Bei GE-Gebiet sind Garagen u. Stellplätze innerhalb der Baugrenzen (3.3) zugelassen.

4.4 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

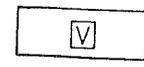
4.5 Nebenanlagen:
Im Bereich der I+D-geschossigen Bebauung sind Nebenanlagen bis zu einer Größe von 4 x 5 m (\cong 20 m²) und einer Traufhöhe von 2,30 m zulässig. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zugelassen.

5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsfläche - Unterteilung nur als Hinweis - mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen (Aufpflasterung)



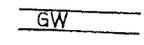
5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich



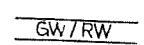
5.3 Straßenbegrenzungslinie



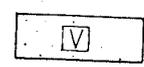
5.4 Gehweg



5.5 Geh- und Radweg



5.6 Verkehrsbegleitgrün



5.7 Öffentliche Pkw-Stellplätze

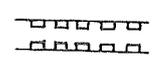


6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 (1) 12 BauGB)

6.1 Trafostation



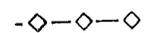
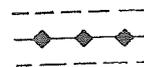
6.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)



7. VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 (1) 13 BauGB)

7.1 Oberirdische E-Leitung einschließlich
Schutzzone

7.2 (§ 9 (1) 14 BauGB)
Abwasserleitung



8. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 (1) 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünflächen

8.1.1 Kinderspielplatz

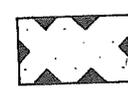
9. WASSERFLÄCHEN
(§ 9 (1) 16 BauGB)

9.1 Bachlauf



10. IMMISSIONSSCHUTZ
(§ 9 (1) 23, 24 BauGB)

Flächen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen



10.1 Immissionen durch Lärm können entstehen durch die vorhandenen Sportanlagen (Fußball-, Tennis- und Parkplätze), sowie Vereinsheim, FO 15 und Gartenbaubetriebe nördlich und nordwestlich des Wohngebietes.

Die Entfernung von den vorgenannten Emissionsquellen zum Wohngebiet beträgt über 100 m, sodaß die Immissionen nur gering sind.

Betriebe, die auf dem Gewerbegebiet ansiedeln, haben Schallimmissionen, die unter den DIN-Vorschriften liegen müssen, 55 dB(A) bei Tag und 45 dB(A) bei Nacht, nachzuweisen. Im Gewerbebetrieb sollen Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, angesiedelt werden.

Vom Gewerbegebiet das gegenüber der Wohnbebauung liegt, dürfen nur Emissionen ausgehen, die dem "Schallschutz im Städtebau" gleichkommen.

Es wird empfohlen, die Produktions- und Lagerhallen neben dem Sportgelände - westlich der GE-Grundstücke zu planen, während Betriebswohnung und Verwaltungsbauten östlich der Grundstücke gegenüber der Wohnbebauung vorzusehen sind.

10.2 Geruchsimmissionen

Derzeit sind keine Geruchsimmissionen bekannt. Sollten durch das Gewerbegebiet solche entstehen, sind die geltenden DIN-Vorschriften maßgebend. Das Wohngebiet darf nicht beeinträchtigt werden.

11. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN - PFLANZGEBOT (§ 9 (1) 25 BauGB)

- Entlang der Erschließungsstraße und der Wohnstraßen sind Baumpflanzungen in einem Abstand von 3,00 m vom Fahrbahnrand bzw. Gehweg durchzuführen.
- Auf jedem Grundstück ist je 200 m² unbebauter Fläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene, erhaltungswürdige Bäume werden angerechnet.
- Längs der Straße und besonders zur freien Natur sind die Grundstücke gut einzugrünen, ebenso ist zwischen den Grundstücksgrenzen auf beiden Seiten ein Grünstreifen von je 3,50 m Breite anzulegen und zu pflegen.

11.1 Pflanzgebot für Einzelbäume, hochstämmig (3x verpflanzt)

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Birke
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- gemeine Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus carpinifolia	- Feldulme

11.2 Pflanzgebot für mittelhohe Laubbäume

Pflanzgebot für Heister (mind. 2x verpflanzt, Größe 2,00-2,50 m) und Sträucher, Größe 80-100 cm. Es sind folgende Arten zu verwenden:

Heister

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix alba	- Silberweide

Sträucher

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spionsa	- Schlehe
Ribes nigrum	- Johannisbeere
Viburnum latana	- wolliger Schneeball
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder

11.3 Die Oberflächenstruktur der Grünflächen ist versickerungsfähig aufzubauen und ein magerer Oberboden aufzutragen.

11.4 Bestehende Hecken und Bäume sind möglichst zu erhalten.

12. GESTALTUNG

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. Art. 91 (3) BayBO)

Bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 der BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächen muß nach Art. 6 BayBO gewährleistet sein.

12.1 Die Dachform ist durch Planeintrag festgesetzt.

<u>Satteldach und Dachneigung</u>	<u>WA</u>	<u>45 ± 5°</u>
	<u>GW</u>	<u>15 - 38°</u>

12.1.1 GE zugelassen: Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer

Garagen sind mit Satteldächern zu versehen.
Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Gesamtlänge nicht größer als 1/3 der Hauslänge zulässig. Seitlicher Abstand zum Ortgang 1,50 m.
Kniestöcke sind bis max. 50 cm Höhe zugelassen.

12.2 Als Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Ziegel zu verwenden.

Bei GE Blecheindeckung zugelassen.
Farbe wie vor.

12.3 Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Heller Putz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton sind in gedeckten Farben zu gestalten.

Holzverschalung im Giebelbereich - DG zugelassen.

Blechverkleidung bei GE zugelassen.

12.4 Garagen:

Garagen müssen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind diesem anzugleichen. Als Dachform ist nur Satteldach zulässig.

Garagen aus Wellblech o.ä. sind unzulässig. Bei Bauten auf der Grenze ist der Besitzer berechtigt die Errichtung und den Unterhalt der Grenzmauer vom Nachbargrundstück aus vorzunehmen. Wird nur eine Garage gebaut, ist diese an der Grenze zu errichten.

Garagen auf der Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet werden. Eine Abgrenzung durch Zaun oder Kette im Bereich des Stauraumes an der Grenze vor den Garagen ist nicht zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden.

Der Stauraum muß mind. 5,00 m betragen.

12.5 Einfriedung:

Die Einfriedung der Grundstücke darf die Höhe von 1,00 m ü. OK Straße - einschl. Sockelhöhe, max. 0,30 m - nicht übersteigen.

Entlang der Straße sind Einfriedungen im Abstand von 0,50 m von der Fahrbahnkante zulässig. An der Fahrbahnseite wird nur senkrechter Holzlattenzaun und an den Rückseiten der Grundstücksgrenzen Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe zugelassen.

12.6 Außenanlagen:

Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen angrenzender Wege bzw. die Höhe des Nachbargrundstückes anzugleichen.

Die Auffüllung über 0,50 m über dem vorh. natürlichen Gelände ist unzulässig.

Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStr.WG zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.

13. OBERFLÄCHENWÄSSER, DACHWASSER

Auf möglichst geringe Bodenversiegelung ist zu achten. Wege, Zugänge, Terrassen etc. sind so zu befestigen, daß der überwiegende Teil des anfallenden Regenwassers im Boden versickern kann. Diese Flächen dürfen daher höchstens zu 50 % versiegelt sein.

Terrassen dürfen auch zu 100 % versiegelt sein, wenn gewährleistet ist, daß das anfallende Regenwasser auf dem eigenen Grundstück versickern kann.

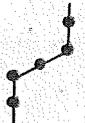
Unverschmutzte Oberflächenwässer wie Dachwasser, sind auf dem Grundstück mit Zisternen oder Regenauffangbehälter aufzufangen und nach Möglichkeit im Grundstück zu verwenden (z.B. WC-Spülung), oder als Biotop-Weiher anzulegen oder zu versickern.

14. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

14.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

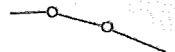


15. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



B. HINWEISE

1. Bestehende Gebäude
2. Bestehende Grundstücksgrenzen
3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4. Flurstücknummer
5. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



z.B. 248/2



Gründung - Grundwasser

In Teilbereichen des Baugebietes kann Grundwasser in geringer Tiefe anstehen. Die Bauwerber haben entsprechende Gründungsmaßnahmen gegen Grund- und drückendes Wasser (z.B. Isolierung oder Wannengründung) vorzusehen. Auf die Einhaltung der geltenden DIN-Vorschriften wird verwiesen. Im Zweifelsfalle wird vor Baubeginn die Einholung eines Gründungsgutachtens empfohlen.

Grundwasser und Drainagen dürfen nicht in die

1077

GE	II
0,6	1,2
a	SD / PD 15 - 38°

1076

1078
2

1079

Privat Grün

600

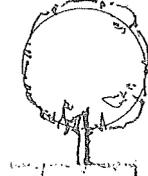
150

Privat Grün

STRASSEN U. WEGE

1075

Wohnstrasse



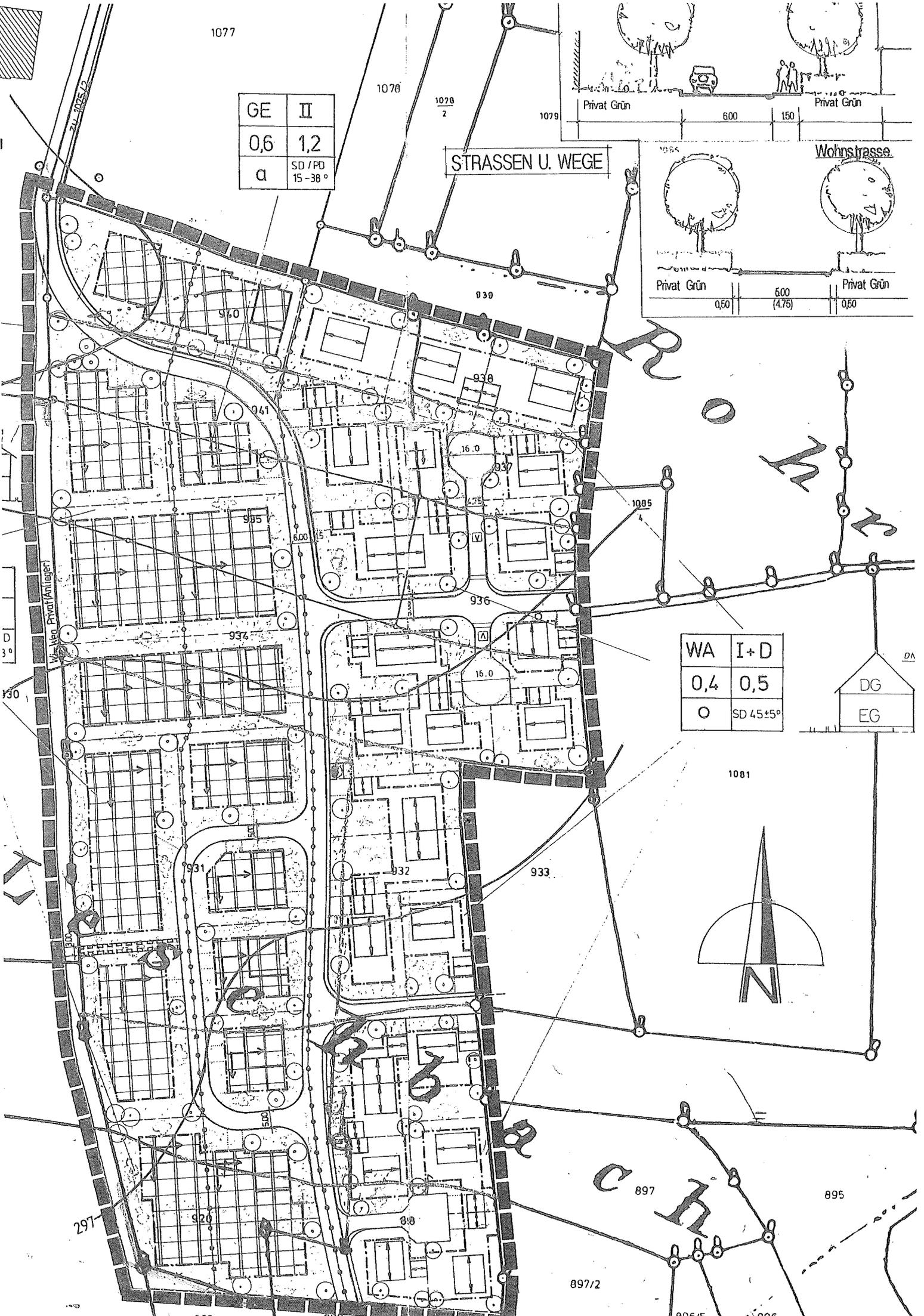
Privat Grün

0,50

600
(4,75)

Privat Grün

0,50



W. Wohn Privat (Anlieger)

D
3°

930

LY

297

930

938

16.0

937

16.0

936

16.0

936

16.0

932

932

932

932

932

932

932

932

932

932

932

932

932

932

932

932

932

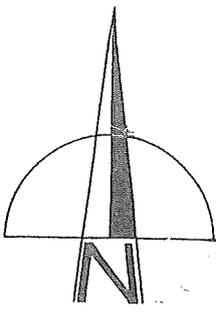
1085

6

WA	I + D
0,4	0,5
○	SD 45±5°



1081



897

895

897/2

896/5

896/6