



# ZEICHENERKLÄRUNG

## A. FÜR FESTSETZUNGEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- WA** Flächen für den Gemeinbedarf, Erweiterung Kindergarten

- Maß der baulichen Nutzung
- $\frac{0,6}{0,3}$  Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
  - 0,3 Grundflächenzahl
  - Z=II Zahl der Vollgeschosse

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze**
- $\triangle$  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - MAX.ZNE** Anzahl der maximalen Wohneinheiten
  - SD** Satteldach
  - ZD-WD** Zelt- oder Walmdach
  - 42°-52°** Dachneigung
  - $\leftarrow$  Fließrichtung (zwingend)

### Verkehrsfächen

- $\text{---}$  Strassenbegrenzungslinie
- $\text{---}$  Strassenverkehrsflächen
- $\text{---}$  freizuhaltende Sichtdreiecke

### Ver- und Entsorgung

- $\text{---}$  Flächen für die Ver- und Entsorgung
- $\odot$  Trafostation
- $\odot$  Schmutzwasserpumpwerk

### Grünflächen

- $\text{---}$  öffentliche Grünflächen
- $\text{---}$  Parkanlage

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.

- $\text{---}$  Wasserflächen

### Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- $\text{---}$  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- $\odot$  anzupflanzende Bäume
- $\odot$  zu erhaltende Bäume

### Sonstige Planzeichen

- $\text{---}$  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## B. FÜR HINWEISE

- $\text{---}$  bestehender Kanal

- $\text{---}$  Gebäude bestehend
- $\text{---}$  Nebengebäude bestehend
- $\text{---}$  abzurreisendes Nebengebäude
- $\text{---}$  Gebäude geplant
- $\text{---}$  Garage geplant

- $\text{---}$  ursprüngliche Grundstücksgrenzen
- $\text{---}$  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- $\text{---}$  Richtfunktrasse

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Langensendelbach erlässt aufgrund

- der § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung

den folgenden Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Bräuningshof“ bestehend aus Planenteil, zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen als Satzung; eine Begründung ist beigefügt. Im Planenteil ist der räumliche Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

## WEITERE FESTSETZUNGEN

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:  
- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ):  
GRZ = 0,3  
GFZ = 0,6

### 1.3 Entsprechend dem Planeintrag sind max. zwei Vollgeschosse zulässig, Z = II

### 1.4 Pro Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

### 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Es gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO, wobei nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.
- Carports und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 2.3 Ungeachtet der zeichnerischen Darstellung sind die Abstandsflächen nach der BayBO einzuhalten.

### 3. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Abs. 2 BauGB)

- Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß (OK FFBE) darf max. 60 cm über Oberkante Straßenniveau liegen. Bezugspunkt ist jeweils die Gebäudemitte. Ausnahmen sind zulässig, wenn der geplante Entwässerungskanal dies erfordert. Für Garagen und Nebengebäude die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, wird als Gebäudehöhe ebenfalls das jeweilige Straßenniveau in Gebäudemitte festgesetzt.
- Dem Bauantrag ist ein Nivellement sowie ein nach DIN 1986 erstellter Geländeschnitt beizufügen.
- Die Entwässerung von Wohnräumen im Kellergeschoss ist nach DIN 1986 nachzuweisen.
- Die Gebäudestellung ist teilweise zwingend festgesetzt.

### 3.4 Baurechtliche Festsetzungen (Art. 98 BayBO i.V.m. § 9 (1) BauGB)

### 4. Garagen, Stellplätze, private Freiflächen

- Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßbegrenzungslinie) einen Abstand von 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

### 5. Dachform (Art. 98 BayBO)

- Die Dächer sind mit Zelt- oder Walmdach- und einer Dachneigung von 35° bis 42° oder als Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 52° auszuführen.
- Die Firsthöhe wird auf max. 10,00 m über OKFFBE beschränkt.
- Bei Satteldächern wird die Höhe des Krüstock dahingehend begrenzt, dass die Wandhöhe der Außenwand, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut 3,80 m nicht übersteigen darf.
- Zur Dachdeckung dürfen nur Ziegel oder ziegelähnliches Material in Rottönen verwendet werden.

### 5.5 Dachvorsprünge sind am Giebel bis 35 cm und an der Traufe bis max. 50 cm zulässig.

### 5.6 Die Eindeckung der Garagen ist als begrüntes Flachdach oder entsprechend der Eindeckung des Hauptgebäudes auszuführen.

### 5.7 Dachaufbauten wie Gauben oder Zwerchhäuser sind zulässig, wenn sie sich dem Hauptdach deutlich unterordnen. Der First der Dachaufbauten hat dabei mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches zu liegen. Gauben sind als Schiepp- oder Satteldachgauben zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf 2/5 der Traufhöhe nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Gauben muss mindestens 2,00 m, gemessen vom Ortsgang, betragen.

### 6. Einfriedungen (Art. 98 BayBO)

- Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1 m, innerhalb der Sichtdreiecke 0,8 m über der Straßoberkante nicht übersteigen. Zulässig sind nur senkrechte Holzlatenzäune oder Naturhecken. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind kunststoffummantelte Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,2 m zulässig. Für Hecken gilt keine Höhenbegrenzung. Die Zäune sind ohne Sockel anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm ritzulassen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.

### 6.2 Die im Bebauungsplan blau eingetragenen Sichtfelder an den Einmündungen der Erschließungsstraße in die Kreisstraße FO 12 sind von geschlossenen Anpflanzungen, Zäunen, Stacheln und sonstigen Gegenständen, die eine Höhe von 1,80 m über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße FO 12 überschreiten, freizuhalten.

### 7. Außenanlagen

- Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen bzw. an die Höhe des Nachbargebietes anzugleichen.

### 7.2 Abgrabungen und Auffüllungen von mehr als 50 cm im Mittel auf dem vorhandenen, natürlichen Gelände sind unzulässig.

### 8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Die Fußwege innerhalb öffentlicher Grünflächen sind zur Reduzierung der Flächenversiegelung als wassergebundene Wege auszubauen.

### 9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Die wasserführenden Gräben sind auf Dauer als offene Gewässer zu erhalten und mindestens 1 mal pro Jahr von Unrat zu säubern.

### 10. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

### 10.1.1 Pflanzgebiet am südwestlichen Ortsrand

Zur Anlage eines begrüntem und ländlich geprägten Ortsrandes ist auf der westlichen Ausgleichsfläche eine Streuobstwiese mit Obstbäumen zu pflanzen.

### 10.1.2 Zu pflanzende Strücker

Entlang des nordwestlichen Randes des Baugebietes ist auf der Ausgleichsfläche eine freiwachsende Laubmischhecke als gestufter Waldrand zu pflanzen. Die waldseitige Grundstücksgrenze muss mindestens auf 2/3 der Länge mit freiwachsenden Laubgehölzen bepflanzt sein. Es ist eine dreireihige Strauch- und Baumpflanzung anzulegen, die eine Breite von 3 m nicht unterschreitet. Pro 10 m Hecke ist mindestens ein Laubbaum vorzusehen. Die Artenauswahl ist aus den Listen 12.1, 12.2 und 12.3 zu treffen.

### 10.1.3 Anlage einer Extensiv-Wiese

Im Norden des Baugebietes wird auf der Ausgleichsfläche aus intensiv genutztem A-Ackerland durch Mulchsaat, sowie Einstellung der Düngung und zweckmäßige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes eine extensive Wiese entwickelt. Die 1. Mahd wird auf der gesamten Fläche erst nach dem 30. Juni durchgeführt.

### 10.4 Zu pflanzende Bäume ohne Standortbindung

10.4.1 Generelles Pflanzgebiet für Privatgrundstücke  
Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Die Artenauswahl ist aus den Pflanzlisten 12.1 und 12.3 zu treffen. Es wird empfohlen, für Strauchpflanzungen auf heimische Arten der Liste 12.2 zurückzugreifen.

### 10.5 Zu pflanzende Bäume mit Standortbindung entlang der Strassen

### 10.5.1 Pflanzgebiet zur Begrünung des Straßenraums

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und am Anger sind Baumpflanzungen als Hochstämmle mit der angegebenen Standortbindung durchzuführen. Der Abstand zu Straße bzw. Gehweg darf maximal 2,0 m betragen. Die Artenauswahl ist aus der Pflanzliste 12.1 zu treffen.

### 10.6 Zu pflanzende Obstbäume

### 10.6.1 Pflanzgebiet am westlichen Ortsrand

Zur Anlage eines begrüntem und ländlich geprägten Ortsrandes sind auf der westlichen Ausgleichsfläche Obstbäume der Liste 12.3 zu pflanzen.

### 10.6.2 Pflanzgebiet auf den Flurstücken Nr. 1612; 1613; 1666/3, Gemarkung Langensendelbach

Zur Anlage einer Streuobstwiese sind auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 1612; 1613; 1666/3, Gemarkung Langensendelbach, auf einer Fläche von 1.300 m<sup>2</sup> Obstbäume der Liste 12.3 im Erläuterungsbericht zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 10,00 m x 12,00 m, an geeigneten Stellen sind Aufstanzstangen für Greifvögel zu errichten.

### 10.7 Zu pflanzende Strücker

Entlang des südlichen und westlichen Randes des Baugebietes ist auf der Ausgleichsfläche eine freiwachsende Laubmischhecke zu pflanzen. Pro 10 m Hecke ist mindestens ein Laubbaum vorzusehen. Die Artenauswahl ist aus den Listen 12.1, 12.2 und 12.3 zu treffen.

### Hinweise

### 11. Regenwasserentwertung

Das auf Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich in Zisternen einzuleiten und als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden. Für die Anlage von Zisternen gewährt die Gemeinde Zuschüsse.

### 12. Pflanzliste

#### 12.1 Laubbäume (Größe: mind. H. 3xv., m. DB., STU 16-18)

- |                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Acer campestre         | Feld-Ahorn        |
| Aesculus hippocastanum | Roskastanie       |
| Alnus glutinosa        | Schwarz-Erle      |
| Corylus colurna        | Baumhasel         |
| Fagus sylvatica        | Rot-Buche         |
| Prunus avium           | Rot-Weißdorn      |
| Prunus padus           | Vogel-Kirsche     |
| Quercus petraea        | Trauben-Kirsche   |
| Quercus robur          | Trauben-Eiche     |
| Salix alba 'Tristis'   | Trauer-Weide      |
| Sorbus domestica       | Spielerling       |
| Sorbus aucuparia       | Gemeine Eberesche |
| Tilia cordata          | Winter-Linde      |

#### 12.2 Sträucher (Größe: mind. Str., 2xv., 150-175cm)

- |                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Acer campestre     | Feld-Ahorn               |
| Alnus glutinosa    | Schwarz-Erle             |
| Alnus incana       | Grau-Erle                |
| Carpinus betulus   | Hain-Buche               |
| Corylus avellana   | Haselstrauch             |
| Cornus sanguinea   | Roter-Harthriegel        |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weissdorn |
| Ligustrum vulgare  | Liguster                 |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche            |
| Prunus padus       | Traubenkirsche           |
| Rosa carina        | Hunds-Rose               |
| Rosa rubiginosa    | Weiß-Rose                |
| Salix caprea       | Saal-Weide               |
| Salix viminalis    | Flecht-Weide             |
| Syringa vulgaris   | Gewöhnlicher Flieder     |
| Viburnum opulus    | Gewöhnlicher Schneeball  |

#### 12.3 Obstbäume (Größe: mind. Hochstamm 2xv., m. DB., STU 10-12)

- |                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Apfelbäume:            | Baummanns Renette      |
| Berlepsch              | Gehelmer Dr. Oldenburg |
| Gehelmer Dr. Oldenburg | Herbstparminne         |
| Herbstparminne         | Jakob Fischer          |
| Jakob Fischer          | Pariser Rambur         |
| Pariser Rambur         | Birnbäume:             |
| Birnbäume:             | Alexander Lucas        |
| Alexander Lucas        | Clapps Liebling        |
| Clapps Liebling        | Gellers Butterbirne    |
| Gellers Butterbirne    | Gute Graue             |
| Gute Graue             | Gute Luise             |

- |              |             |
|--------------|-------------|
| Wildobst:    | Holzapfel   |
| Holzapfel:   | Holzbirne   |
| Holzbirne:   | Elsbere     |
| Elsbere:     | Spielerling |
| Spielerling: | Mispel      |
| Mispel:      | Weißtuss    |

### 13. Minimierung der Versiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sind weitgehend mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil) herzustellen.

## 14. Denkmalschutz

### 14.1 Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

### 14.2 Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911/23 58 50, Fax 0911/2358528) mitgeteilt werden.

### 15. Abfallentsorgung

Wohngebäude die sich an einer Stütterschließung befinden werden von den Entsorgungsbetrieben nicht direkt angefahren. Die Müllbehälter sind am Tag der Abholung an die Straßenkante der nächsten durchgängig befahrbaren Straße zu stellen.

### 16. Schutzabstände

Bei Baumpflanzungen und Bauarbeiten sind Schutzabstände und Schutzmaßnahmen zu den Anlagen und Leitungen der Versorgungsträger, gemäß den geltenden Bestimmungen einzuhalten. Die Versorgungsträger sind rechtzeitig über die Planungen und den Beginn der Bauarbeiten zu benachrichtigen.

### 17. Aufgrund der wasserundurchlässigkeit des Baugrundes wird empfohlen, die Keller-geschosse gegen drückendes Wasser zu sichern (weisse Wanne).

## 14. Denkmalschutz

### 14.1 Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

### 14.2 Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911/23 58 50, Fax 0911/2358528) mitgeteilt werden.

### 15. Abfallentsorgung

Wohngebäude die sich an einer Stütterschließung befinden werden von den Entsorgungsbetrieben nicht direkt angefahren. Die Müllbehälter sind am Tag der Abholung an die Straßenkante der nächsten durchgängig befahrbaren Straße zu stellen.

### 16. Schutzabstände

Bei Baumpflanzungen und Bauarbeiten sind Schutzabstände und Schutzmaßnahmen zu den Anlagen und Leitungen der Versorgungsträger, gemäß den geltenden Bestimmungen einzuhalten. Die Versorgungsträger sind rechtzeitig über die Planungen und den Beginn der Bauarbeiten zu benachrichtigen.

### 17. Aufgrund der wasserundurchlässigkeit des Baugrundes wird empfohlen, die Keller-geschosse gegen drückendes Wasser zu sichern (weisse Wanne).

# ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



# VERFAHRENSVERMERKE

## Planentwurf

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Nürnberg, den 06.10.2008

H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG

## Aufstellungsbeschluss (nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Langensendelbach hat in seiner Sitzung vom 30.06.2008 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Bräuningshof" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

## Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes (nach § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.06.0087, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2008 bis 29.08.2008 nach Bekanntmachung am ..... öffentlich ausgelegt.

## Satzungsbeschluss (nach § 10 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeinde Langensendelbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.09.2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 12.08.2008 als Satzung beschlossen.

Langensendelbach, den .....

1. Bürgermeister

## Siegel

Inkrafttreten des Bebauungsplanes (nach § 10 Abs. 3 BauGB)

Da der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächenutzungsplan entwickelt wurde, bedarf er gemäß § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung.

Der satzungsmäßige Beschluß des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß (§ 10 Abs. 3 BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Verfahrensverordnung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan wird mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

# GEMEINDE LANGENSENDELBACH

LANDKREIS: FORCHHEIM

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "BRÄUNINGSHOF"

## 3. Änderung

M 1:1000 Nürnberg, 15.09.2008

	DATUMNAME	GEÄNDERT	GEÄNDERT
ENTWURF	August 2004 / Bk		
GEZEICHNET			
GEPRÜFT			
FLÄCHE			
PROJEKT-NR.	2115 - 4794 - A		

**JBG Gauff Ingenieure**

H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co.  
Passauer Str. 7, 90480 Nürnberg  
Tel. 0911/9409-0, Fax. 0911/9409-174

Plangrundlage  
Die Planung basiert auf der digitalen Grundkarte des Vermessungsamtes Forchheim vom 22. Juli 2002.