

# Bebauungsplan "Frankenstr asse" in Langensendelbach

Gemeinde Langensendelbach, Landkreis Forchheim



**Präambel**  
Die Gemeinde Langensendelbach erlässt gemäss Gemeinderatsbeschluss vom ...201\_ nach §10 des Baugesetzbuches (BauGB) den Bebauungsplan "Frankenstr asse" in Langensendelbach in der Fassung vom ...201\_ bestehend aus dem Bebauungsplan der Begründung und seinen Anlagen, als Satzung.

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

**A: Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Beschränkung der Wohneinheiten (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)  
Zulassung sind max. 2 Wohneinheiten für die Bauparzellen im Norden und Westen. Für Mehrfamilienhäuser (Bauparzellen im Osten) sind max. 5 Wohneinheiten zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse  
Im Westen u. Norden: Z = I + D, Z = II  
Im Osten: Z = II + D
  - Maximal III Vollgeschosse zulässig: Z = I+D, Z = II und Z = II+D
  - Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)  
Überschreitung der Grundfläche: Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gültigen Vorschrift mit nicht vollflächig versiegelten Stellplätzen und Zufahrten um weitere 50% überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO).
  - Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
  - Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)  
Die Mindestgr ssen der Baugrundstücke werden für Einfamilienhäuser auf 500 m² festgesetzt.
  - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 

Firsthöhe  
Die maximale Firsthöhe beträgt 8,0 m bei Z = II und bei Z = II+D = 10,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdschossfu bodenoberkante (OKFFB) bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

Traufhöhe  
Die maximale Traufhöhe beträgt 6,5 m bzw. bei Z = II+D = 7,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdschossfu bodenoberkante (OKFFB) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit dem äußersten Wandabschluss.

Sonderfall Satteldach Z = I + D  
Bei einer max. Traufhöhe von 4,0 m darf die max. Firsthöhe 10,0 m betragen. Gemessen wird von der fertigen Erdschossfu bodenoberkante (OKFFB) zum Schnittpunkt der Dachhaut mit dem äußersten Wandabschluss und bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)
  - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze  
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstückfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
- Verkehrsfli chen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenfläche, in Teilen mit Gehweg
  - Maßzahlen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
    - Sichtflächen  
Diese Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedigung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht  berschreiten.

- Anbauverbotszone** (reduziert auf 15,0 m ab Fahrbahnrand St 2242)  
Wendende und sonstige Hinweisgeber sind gemäss Art. 23 BayStVG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).  
Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand unter Berücksichtigung der RPS vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden. Die Mindestabstände sind mit dem St dtlichen Bauamt (SG P 3) abzustimmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs).
- Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - Abwasserleitung vorhanden
  - Abwasserleitung Neubau
  - Wasserleitung Neubau  
Die einschlagenden Richtlinien des DVGW zu beachten. Die Arbeitsblätter „W405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und „W331 Hydranten Richtlinien sind anzuwenden.“
  - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  -  ffentliche Grünflächen  
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen.
  - Begr nzungsbinding innerhalb der Grundstückflächen.  
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege und Stellpl tzfl chen überplante Grundstückflächen sind g rtenisch mit Strauch- und Baumpflanzen (vorwiegend Laubgehölze) zu gestalten. Zur Durchgrünung des Baugebietes sind daher hochstämmige Gehölze zu pflanzen. Die Pflanzstellung dient dabei nur als Hinweis und ist lagem ssig nicht bindend. Die Geh lzpflanzen haben vorzugsweise aus standortheimischen Gehölzen zu bestehen (siehe Artenliste), sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzen ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegr nungen sowie (extensive) Flachdachbegr nungen sind zulässig.

Artenliste standortheimischer Gehölze:

Gr�sb�ume	Str�ucher
Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Hartrieel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Hassel ( <i>Corylus avellana</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Weißdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> )
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )	Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Faulbaum ( <i>Rhamnus frangula</i> )	Faulbaum ( <i>Rhamnus frangula</i> )
Mittelgro�e und kleine B�ume	Berg-Johannisbeere ( <i>Ribes alpinum</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Hundrose ( <i>Rosa canina</i> )
Birke ( <i>Betula pendula</i> )	Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	
Salweide ( <i>Salix caprea</i> )	
Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	
Obstgeh�lze in Sorten	
- Pflanzgebote für Bäume**  
Zur Eingrünung der Privatgrundstücke in Ortsrandlage sind pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Standorte sind frei wählbar.
- 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 und Belägen wie wassergebundene Decken, Beton-Sickerpflaster, Natursteinpflaster und Betonpflaster mit Splitt und Rasenflächen herzustellen. Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser, sowie die Entnahme als Brauchwasser im Garten sind zulässig.
- Pflanzgebot für Sträucher und Hecken auf privaten Grünflächen**  
Im Bereich der privaten Grünfläche im Osten des Geltungsbereiches ist eine Hecke aus standortheimischen Gehölzen, zur optischen Eingrenzung des Baugebietes zu entwickeln. Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlage hergestellt sein und ist dauerhaft zu pflegen.
- Artenschutz**  
Abriss des alten Bestandsgebäudes im Süden des Geltungsbereiches nur in den Wintermonaten zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.
- Sonstige Planzeichen**
  - vorgeschlagene Firstrichtung
  - Vorgeschlagene Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
    - Vorgeschlagener Standort Garagen
    - Vorgeschlagener Standort Flächen für Aufstellpl tz vor Garagen und Carports
    - Beispielhafte Darstellung der Gebäude
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - M llstellplatz  
Müllbehälter sind an einer für 3-Achsiges Müllfahrzeuge durchgängig befahrbaren Straße bereitzustellen. Bei Stichstraßen sind Müllbehälter bei Abholung auf dem ausgewiesenen M llstellplatz bereit zu stellen. Der Wendehammer sowie die Zufahrt zum Wendehammer sind an Leerungstagen frei zu halten. Die örtliche Beschilderung ist zu beachten.
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - vorhandene Grenzen
  - bestehende Gebäude
- Immissionsschutzmaßnahmen**  
Die Verkehrsl rmissionen im Baugebiet kommen im Wesentlichen aus den Stra enverkehrsger uschen von der Staatsstraße St 2242 „Nirnberger Straße“. Gemäss Schalltechnischer Untersuchung vom 19.10.2016 sind im gesamten Plangebiet Schallschutzfenster mindestens der Klasse 2 als passive Schallschutzmaßnahmen einzubauen. Für weitere Schallschutzmaßnahmen bei der Geb udsplanung ( Dachgeschossausbau etc.) sind die Richtma e der Untersuchung zu berücksichtigen.

- An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen, die aktiv bewirtschaftet werden. Mit bei der Bewirtschaftung auftretende Geruchs-, Staub- und L rmissionen, auch während der Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen, muss gerechnet werden.
- B.  rtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**
- Wohngebäude
  - Gebäudeform  
Es sind rechteckige wie quadratische Grundrisse mit Vor- und R cksprungen zugelassen. Bei rechteckigen Grundrissen hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen.
  - Dachform  
Zulässig: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD) und Zeltdach (ZD).  
Wie in der Nutzungserschablonen festgesetzt. Versetzte Pultdächer sind zugelassen.
  - Dachneigung:  
Dachneigungen sind in den unter A) 2.5 angegebenen Grenzen zulässig. Die angegebenen Trauf- und Firsthöhen sind einzuhalten. Abweichungen sind in Ausnahmefällen bis zu 5° zulässig, wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.
  - Dacheindeckung und Dachaufbauten:  
Die Dacheindeckung hat mit rot-, anthrazit- oder grau getönten Ziegeln zu erfolgen.
  - Kniestock  
Der gemauerte Kniestock ist bei Z=I+D und Z=II+D mit einer Höhe von max. 75 cm und bei Z=II bis max. 25cm Höhe zulässig. Die Höhe ist von der Oberkante R ndecke zu messen.
  - Höhenlage  
Die Höhe der fertigen Erdschossfu bodenoberkante muss min. 0,0 m bis max. 0,50 m über dem zukünftigen, am Grundstück angrenzenden, höchsten Stra eniveau liegen. Die Höhendifferenzen zum Fahrbahn- oder Gehwegrand bzw. zum benachbarten Grundstück müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.
  - Flächen für Garagen und Stellplätze  
Garagen sind innerhalb der dargestellten Grundrisse zulässig. Der erforderliche Stauraum vor Garagen darf durch Einfriedungen g rtenm ssig nicht beschränkt werden. Im erforderlichen Stauraum dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden. Der erforderliche Stauraum vor geschlossenen Garagen beträgt für PKW mind. 5,0 m zu öffentlicher Erschließung. Auf die geltende gemeindliche Stellplatzsatzung wird hingewiesen.
  - Stellplätze  
Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen. Im erforderlichen Stauraum vor Garagen, dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden. Stellplätze dürfen in den nicht überbaubaren Grundstückflächen geschaffen werden.
  - Einfriedigungen  
sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m Höhe über dem am Grundstück anliegenden höchsten Stra eniveau zulässig.
  - Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. zur Herstellung der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Böschungen, Stutzmauern und Betonr ckenst tzen zu dulden und zu erhalten.
  - Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.  
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung wird auf die gemeindliche Entw sserungsanweisung verwiesen. Es besteht die Möglichkeit die anfallenden Regenwasser in den öffentlichen Regenwasserkanal anzuleiten.
- C. Hinweise**
- Alltasten  
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Alltastenverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim LRA Forchheim unverzüglich zu informieren.
  - Denkmalpflege  
Auf den Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverr ndert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
  - R cktausicherung, Kellerentw sserung  
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Eine wasserdichte Wanne wird empfohlen.
  - Auf die Einhaltung der Baumschutzanweisungen der öffentlichen Versorgungsr ger wird hingewiesen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.
  - In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinie der Telekom vorzusehen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.06.2016 örtlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2016 hat in der Zeit vom 07.11.2016 bis 05.12.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2016 hat in der Zeit vom 07.11.2016 bis 05.12.2016 stattgefunden.

Änderung des Verfahrens zu §13a BauGB gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 20.02.2017

- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen tr ger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2019 wurde mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Langensendelbach, den 27.04.2026

(Gemeinde, Siegel)

(Oswald Siebenhaar, 1. Bürgermeister)

Übersichtslageplan M 1:10.000

PROJEKT	GEMEINDE LANGENSENDELBACH Landkreis Forchheim	
DARSTELLUNG	ENTWURF BEBAUUNGSPLAN "FRANKENSTRASSE"	
ENTWURF	BEBAUUNGSPLAN M 1:500 Fassung vom 27.04.2026	
	INGENIEURBÜRO SAUER+HARRER	H�chstader Stra�e 2a 91330 Egoisheim fon 09545 - 3598050 fax 09545 - 35980599 info@sauer-harrer.de