

# **BEBAUUNGSPLAN**

für das Baugebiet

## **"HÖSICHLEITE II"**

1. Änderung  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Ort: Dobenreuth  
Gemeinde: Pinzberg  
Verwaltungsgemeinschaft: Gosberg  
Landkreis: Forchheim



## **BEGRÜNDUNG**

SATZUNG: 01. JULI 2019  
ÄNDERUNG: 12. MAI 2019  
ÄNDERUNG: 17. JANUAR 2019  
ERSTELLT. 11. NOVEMBER 2018

---

 **Petra Geiger  
Architektin**

Schulstraße 7 Tel. 09192 - 99 81 89  
91355 Hiltoltstein Fax. 09192 - 99 81 90  
www.arc-geiger.net Mob. 01525 - 381 37 61  
mail@arc-geiger.net

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

---

	<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>A</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (Siehe Planblatt)</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</b>	<b>4</b>
1.1	Zulässige Nutzungen	
1.2	Maß der baulichen Nutzung	
1.3	Maximale Wandhöhen, hangseitig, bergseitig	
1.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
1.5	Stellplätze, Garagen, Carports, Zufahrten	
1.6	Balkone, untergeordnete Vorbauten, Wintergärten	
1.7	Wasser- und Grundwasserschutz	
<b>2</b>	<b>Gestaltung (i.V. mit Art 81 BayBO)</b>	<b>6</b>
2.1	Dachdeckung	
2.2	Garagengestaltung	
2.3	Solar- und Photovoltaik Elemente	
2.4	Dachüberstand	
2.5	Fassaden	
2.6	Einfriedungen	
2.7	Abfallentsorgung	
<b>3</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>7</b>
3.1	Gestaltung nicht überbauter Flächen	
3.2	Wasserdurchlässige Beläge	
3.3	Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	
3.4	Artenschutz	
3.5	Erhaltung von Bäumen und Gehölzbeständen	
<b>C</b>	<b>HINWEISE DURCH TEXT</b>	<b>8</b>
1.1	Eingrenzung des Grundstücks	
1.2	Solar- und Photovoltaikanlage	
1.3	Bodendenkmäler	
<b>D</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>8</b>
<b>E</b>	<b>VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN</b>	<b>10</b>
<b>F</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>10</b>
<b>1.</b>	<b>Rahmenbedingungen des Planungsgebietes</b>	<b>10</b>
1.1	Anlass der Aufstellung	

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

- 1.2 Lage im Raum
- 1.3 Geltungsbereich
- 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.5 Bestand
- 1.6 Immissionsschutz
- 1.7 Ver- und Entsorgung
- 1.8 Altlasten
- 1.9 Wasser- und Grundwasserschutz

**2. Planungskonzept 12**

- 2.1 Städtebauliche Struktur Bebauungsplan
  - Erschließung
  - Städtebau
  - Biotop, Grünflächen
  - Gewässerschutz, Abwasser, Niederschlagswasser
  
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäude
  - Maß der baulichen Nutzung
  - Wohngebäude
  - Garagen/ Nebengebäude
  - Dachform
  
- 2.3 Verkehr
  - Fahrverkehr
  - Ruhender Verkehr
  - Fußwege
- 2.4 Flächenzusammenstellung

**3. Grünordnung 14**

- 3.1 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- 3.2 Neue Ausgleichsmaßnahme
- 3.3 Zustand und Umwandlung der Kompensationsfläche in eine Ausgleichsfläche
- 3.4 Ausführung und Unterhalt

**4. Grundbesitz/ Umlegung 16**

**G ANLAGEN 16**

Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans (Planblatt) M 1/500

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

1. Des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
  2. Der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
  3. Der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 1 G vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
  4. Dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 29.07.2017 (BGBl. I, S. 2808)
  5. Der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- 

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN – GRAFISCHE FESTSETZUNGEN**

(Siehe Planblatt)

**B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

---

**1.1 Zulässige Nutzungen**

Alle innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind möglich. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen sind ausgeschlossen.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse.

Für den Geltungsbereich gilt:

GRZ: Die maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt. Im Übrigen gilt automatisch § 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauGB. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Eine GRZ von max. 0,6 darf jedoch nicht überschritten werden.

GFZ: Die maximal zulässige Geschossflächenzahl nach § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

VG: Es sind maximal zwei (II) Vollgeschosse (VG) im Sinne eines Erd- und Obergeschosses oder einem Erdgeschoss mit einem Dachgeschoss, das ein Vollgeschoss sein darf, zulässig.

KG: Das Kellergeschoss darf kein Vollgeschoss werden. Dies ist rechnerisch oder zeichnerisch nachzuweisen.

Für die zulässige Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) gilt ein Maß von 30 cm ab natürlichem Terrain an der Bergseite. Diese ist zu bemessen in der Hausmitte. Die Einhaltung der Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß mit Geländeschnitte/ Darstellung in den Ansichten und Darstellung des Urgeländes nachzuweisen.

Bei der Entwässerung tieferliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie die sonstigen einschlägigen Regeln der Technik zu beachten.

Die Entwässerung des Regenwassers von Dach- und Wegflächen ist direkt in den vorhandenen, im Norden befindlichen Bachlauf einzuleiten.

**1.3 Maximale Wandhöhen, berg- und talseitig**

Die maximale Wandhöhe wird berg- und talseitig mit maximal 10,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe definiert sich im Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut. Als Bezugspunkt ist die Oberkante des bestehenden Geländes vor der Baumaßnahme anzusetzen.

**1.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch Baufenster (Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO) kenntlich gemacht. Innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche ist die offene Bauweise ( o ) gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern ( E ).

Auf die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wird hingewiesen.

Die ursprüngliche Baugrenze wird erweitert, womit ein neues Baurecht ermöglicht wird.

Die Baugrenze ALT wird durch die Baugrenze NEU ersetzt bzw. ergänzt. Alle neuen und bestehenden Gebäude befinden sich nun innerhalb der Baugrenze NEU.

**1.5 Stellplätze, Garagen, Carports, Zufahrten**

Diese sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Jedoch sind Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, sowie Einfahrtstiefen bei Garagen von 5 m und Carports von 2 m bis zur Straßenkante einzuhalten.

Die ZUFAHRTEN zu Garagen dürfen nicht aus bodenversiegelndem Material (Asphalt, Beton) ausgeführt werden, sondern sind WASSERDURCHLÄSSIG (Pflastersteine, Rasengittersteine, Mineralbeton) auszuführen.

**1.6 Balkone, untergeordnete Vorbauten, Wintergärten**

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

Balkone, Zwerchhäuser und untergeordnete Vorbauten sind soweit zulässig, sofern sie im Sinne des Art. 6 Abs. 8 BayBO als solche definiert sind. Sie dürfen mit einer Tiefe bis zu 3,0 m errichtet werden, müssen jedoch innerhalb der Baugrenze verbleiben.

Wintergärten können bis zu einer Tiefe von 3 m vor die Fassade treten, müssen jedoch ebenfalls innerhalb der Baugrenze verbleiben.

**1.7 Wasser- und Grundwasserschutz**

Das Baugebiet befindet sich südlich eines Bachlaufes, der in die Trubbach (Hirtenbach) einmündet. Hierzu wird die Freihaltung jeglicher Bebauung an der Uferzone empfohlen. In das Gewässer und seine Böschungen darf nicht eingegriffen werden. Sollte dies notwendig werden, dann nur als naturnahe Verbauung. Eine massive (betonierte) Verbauung ist nicht zulässig.

Das Ableiten von Grund- / Quellwasser über das Kanalnetz ist nicht zulässig. Das anfallende Regen-/ Drainagewasser ist auf dem Grundstück versickern zu lassen oder in geeignete Zisternen einzuleiten. Wird eine Zisterne errichtet, wird empfohlen, eine Retention einzuplanen, um in Starkregenzeiten den schnellen Abfluss des Regenwassers zu vermindern. Ein Abführen des Regenwassers in den Bach bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, zu stellen über das WWA Kronach, Postfach 1763, 96307 Kronach.

**2 Gestaltung (i.V. mit Art 81 BayBO)**

---

**2.1 Dachdeckung**

Die Dachdeckung soll bei Satteldächern mit Ziegeln (Rot bis dunkelbraune Töne) erfolgen. Bei Pult- und Flachdächern (</ 22° Dachneigung) wird eine extensive Begrünung empfohlen.

Zum Schutz der Bewohner vor herabfallenden Ästen durch die nahestehenden Bäume am Bachlauf wird eine Verstärkung der Dachkonstruktion empfohlen.

**2.2 Garagengestaltung**

Die Garagenfläche kann auch zur Errichtung von Nebenanlagen genutzt werden, falls die entfallenden Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Nebenanlagen und Garagen/ Carports müssen sich innerhalb der Baugrenzen befinden.

Es sind keine Garagen in Leichtbauweise (z.B. Wellblech) zulässig.

Die Traufhöhe der Garagen darf maximal 3,00m über dem gewachsenen Terrain an der Zufahrtsseite liegen. Die Länge beträgt maximal 9 m.

Zusammen gebaute GRENZGARAGEN müssen einvernehmlich so gestaltet werden, dass einheitliche Baukörper entstehen.

Einheitlich herzustellen sind insbesondere: Torbreite und -höhe, Höhe der Einfahrt, Traufhöhe, Art des Daches, Farbe der Dachdeckung, Dachneigung

Als Dachform sind Satteldächer mit der Neigung von 40° bis 50° und Flachdächer mit einer Neigung von 0 – 15° zulässig. Eine extensive Begrünung von Flachdächern wird empfohlen.

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

**2.3 Solar- und Photovoltaik Elemente**

Solar- und Photovoltaik Elemente müssen in ihrer Gestaltung abgestimmt sein, sofern sie nicht „unsichtbar“ auf dem Dach untergebracht wurden.

**2.4 Dachüberstand**

Dachüberstände können traufseitig bis 0,70 m und giebelseitig bis 0,50 m betragen.

**2.5 Fassaden**

Für das Baugebiet unpassende Gestaltungsarten wie „Balkone im alpenländischen Stil, turmartige Erker, grelle Farben, Krüppelwalmdach o.ä.“ sind ausgeschlossen.

**2.6 Einfriedungen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur Holzzäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m errichtet werden. Der Verzicht auf die Einfriedung des Vorgartens ist ebenso erlaubt.

Im Freisitzbereich auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude sind Sichtschutzwände aus Holz bis zu 1,80 m Höhe zulässig.

**2.7 Abfallentsorgung**

Im Zuge der Baumaßnahme der Erschließung und der Errichtung der Wohn- und Nebengebäude anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Für die Müllgefäße sind Stellplätze oder Behälter an den Garagenzufahrten des jeweiligen Grundstückes anzuordnen oder zur Entleerung an die öffentliche Straße zu stellen.

**3 Grünordnung**

---

**3.1 Gestaltung nicht überbauter Flächen**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auch durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend, wenn vorhanden, der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu begrünen.

**3.2 Wasserdurchlässige Beläge**

Erforderliche PKW-Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich sowie Garagenzufahrten und Terrassenflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen.

**3.3 Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser**

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

Das anfallende Niederschlagswasser des Baugebietes ist getrennt vom Abwasser zu sammeln, zurückzuhalten, gedrosselt (bei Sammlung über eine Zisterne) oder direkt an Ort und Stelle versickern zu lassen.

**3.4 Artenschutz**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf strenge geschützte Tierarten (z.B. bodenbrütende Vogelarten) nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind erforderliche Rodungen von Bäumen und Sträuchern zur Baufeldfreimachung **außerhalb** des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September jeden Jahres (Brutzeit) durchzuführen.

**3.5 Erhaltung von Bäumen und sonstigen Gehölzbeständen**

Die zur Erhaltung im Plan festgesetzten Flächen sind von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten und dürfen nicht mit Fahrzeugen befahren werden. Sie sind durch einfach Bauzäune während der Bauzeit wirksam abzugrenzen. Vorhandene, zu erhaltene Bäume sind während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen des Wurzelwerks, des Stammes und der Krone durch gezielte Maßnahmen zu schützen.

**C HINWEISE DURCH TEXT**

**1.1 Eingrenzung der Grundstücke**

Um eine größtmögliche Durchlässigkeit für Kleintiere (Amphibien, Igel usw.) zu ermöglichen, wird für das Baugebiet empfohlen, unter allen Zäunen einen Freiraum von mind. 15 cm einzuhalten.

**1.2 Solar- und Photovoltaikanlagen**

Die Verwendung von Solar- und PV-Anlagen im Baugebiet ist zulässig.

**1.3 Bodendenkmäler**

Im näheren Umkreis von Dobenreuth gibt es lt. Denkmaltlas bekannte Bodendenkmäler. Beim Oberbodenabtrag ist sorgfältig auszuführen und auf etwaige archäologische Befunde geachtet werden. Funde sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG anzuzeigen.

**D VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Hösichleite II" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss der Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Pinzberg, den .....

Siegel

.....

1. Bürgermeister R. Seeber



1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

---

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Pinzberg, den .....  
Siegel 1. Bürgermeister R. Seeber

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Pinzberg, den .....  
Siegel 1. Bürgermeister R. Seeber

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit der Begründung in der Fassung vom 17.01.2019 wurde auf Grund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderats vom 17.12.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.01.2019 mit 21.02.2019 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach § 4 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2019 mit 25.02.2019.

Nach Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung i.d. Fassung vom 12.05.2019 und Billigung durch den Gemeinderat vom 13.05.2019 erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs 2 i.V.m.§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.06.2019 mit 24.06.2019, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Pinzberg, den .....  
Siegel 1. Bürgermeister R. Seeber

Die Gemeinde Pinzberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.07.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.07.2019 als Satzung beschlossen.

Pinzberg, den .....  
Siegel 1. Bürgermeister R. Seeber

Der Satzungsbeschluss wurde am 12.07.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Pinzberg, den .....  
Siegel 1. Bürgermeister R. Seeber

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

---

**E VERFAHRENS- und FORMVORSCHRIFTEN**

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und
3. Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Pinzberg geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach „ 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Pinzberg, den .....

Siegel

.....  
1. Bürgermeister R. Seeber

**F BEGRÜNDUNG**

**1. Rahmenbedingungen des Planungsgebietes**

---

**1.4 Anlass der Aufstellung**

Die Eigentümer des Grundstückes Hösicbeleite 15, Fl.Nr. 125/1 beabsichtigt, für die Tochter ein Einfamilienhaus auf dem eigenen Grundstück errichten zu lassen. Jedoch ist dieses Ansinnen bisher fehlgeschlagen, da sich der Neubau in der Ausgleichsfläche befinden würde.

Nach Rücksprache mit dem LRA Forchheim wurde eine Bebauungsplanänderung zugunsten des Bauvorhabens vorgeschlagen.

Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes mit Inkraftsetzung vom 04.09.1996 wurde auf zwei Privatgrundstücken Ausgleichsflächen eingetragen. Warum dies auf diesen beiden Grundstücken erfolgte, ist heute nicht mehr nachvollziehbar, wird aber i.d.R. bei einem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Kompensation ermöglicht. Dabei spielen bei dieser Entscheidung eine räumliche und funktionale Verbindung zum Offenland eine wesentliche Rolle.

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

**1.5 Lage im Raum**

Das Planungsgebiet befindet sich

- Im Landkreis Forchheim
- In der Gemeinde Pinzberg, Ot. Dobenreuth
- in der Gemarkung Dobenreuth

**1.6 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 125/1, Gemarkung Dobenreuth

**1.7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan mit Stand 14.11.2000 liegt vor und definiert für die Fl.Nr. 125/1 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

**1.8 Bestand**

Baulicher Bestand mitsamt Nutzungen:

Auf dem Grundstück ist ein Bestandsgebäude mit Erweiterungen als Wohnhaus, sowie eine Doppelgarage mit Nebengebäude an der südlichen Grundstücksgrenze.

Im nördlichen Grundstücksteil gibt es eine Zufahrt mit Wegerecht, die für die Pflege des Baches und der Landschaft genutzt wird. Die restliche Grünfläche wird gärtnerisch von den Eigentümern genutzt.

**1.9 Immissionsschutz**

Ein höheres Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten, da die neue Bebauung aus einem Einfamilienhaus besteht, deren Bewohner schon zuvor im Elternhaus gelebt und gewohnt haben

**1.10 Ver- und Entsorgung**

Wasser, Strom

Es wird direkt vom Elternhaus eine Unterverteilung vorgenommen. Alternativ gibt es einen neuen Anschluss. Hierzu sind die Versorger zu befragen.

Abwasser

Es kann direkt an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden.

Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den vom Landkreis Forchheim eingesetzten Entsorgungsbetrieb. Die Mülltonnen sind leerungsbereit an die öffentliche Straße zu stellen.

**1.11 Altlasten**

Das Planungsgebiet ist bislang privat genutzt. Altablagerungen sind in diesem Bereich nicht bekannt und durch ein Bodengutachten vom 19.07.2018 durch das IB Geopraxis GmbH, 90427 Nürnberg, Kraftshofer Hauptstr. 86 auch nicht bestätigt worden.

**1.12 Wasser- und Grundwasserschutz**

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

Bei der Bohrung durch das vorgenannte Ingenieurbüro wurde bis zu einer Tiefe von 7,0 m unter GOK kein Grundwasser angetroffen.

Nach der Karte „Naturgewalten“ im BayernAtlas, Stand 12.01.2019 wurde kein HQ100-Wert für den Zulauf der Trubbach angezeigt.

**2. Planungskonzept**

---

**2.1 Städtebauliche Struktur Bebauungsplan**

Erschließung

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Gebietes des Bebauungsplanes „Hösichleite II“ und bedarf keiner weiteren Erschließung.

Städtebau

Ziel ist es, durch die Form des neuen Gebäudes die Topographie aufzunehmen. Zum Bestandsgebäude orientiert sich die Zweigeschossigkeit, zur Wald- und Bachseite mit dem Pultdach und dem Herausragen einer Kellerwandseite eine Orientierung zum Naturraum. Dabei soll auch erzielt werden, dass der Neubau nicht wesentlich höher herausragt als das Bestandsgebäude.

Biotop, Grünflächen

Die Baufläche ist beschränkt auf die private Grünflächennutzung an der Nordseite.

Zwischen dem Bachlauf und der Baugrenze befindet sich eine von der seitlichen Straße befahrbare Weg, der zu Pflegemaßnahmen am Wald, Gehölz und Bach genutzt werden kann. Dieser Weg wird bestehen bleiben.

Durch eine Ortsbegehung u.a. mit Herrn Hack, LRA Forchheim und Herrn Saffer, WWA Kronach, wurde festgestellt, dass die Freifläche von der Böschungskante (gleichzeitige Zaunlage) zum geplanten Neubau ausreichend mit ca. 4,5 – 5,0 m vorhanden ist. Diese Freifläche wurde schon immer vom Eigentümer des dahinterliegenden Grundstücks als Zufahrt benutzt. Eine Einschränkung wurde nicht festgestellt. Somit kann im Einvernehmen auf die Einhaltung der Freifläche von 10 m verzichtet werden.

Es ist nicht geplant, einen Eingriff in die Böschung vorzunehmen. Wenn eine Böschungssicherung notwendig werden sollte, dann nur als einen naturnahen Eingriff.

Die restliche Grünfläche, als ehemalige Ausgleichsfläche kann von den Eigentümern des Grundstückes mit unterschiedlicher Nutzung genutzt und bewirtschaftet werden.

Gewässerschutz, Abwasser, Niederschlagswasser

Der Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung ist gewährleistet.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist vom Grundsatz her auf dem Grundstück versickern zu lassen oder durch Zisternen zurückzuhalten.

Ist eine Versickerung nicht möglich, ist beim Wasserwirtschaftsamt Kronach, PF 1763 in Kronach ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

**2.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäude**

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenze, Festsetzung der Gebäudehöhe und der maximalen Geschoszahl definiert. Um sicher zu stellen, dass die Anwendung des Art. 6 Abs. 8 BayBO (Regelung von untergeordneten Bauteilen) in Gebäudevor- und Rücksprünge führt, wurden die zulässigen Balkone, Zwerchhäuser und untergeordnete Vorbauten auf eine Tiefe von maximal 3,00 m beschränkt. Für Wintergärten gilt eine maximale Tiefe von 3 m. Jedoch müssen alle Bauteile sich innerhalb der Baugrenzen befinden.

Wohngebäude

Die Gebäude der Wohnbebauung richten sich nach dem Maß der baulichen Nutzung. Damit ist eine Begrenzung der Gebäudehöhe und die Anzahl der Vollgeschosse vorgegeben. Durch die Randlage der Wohnbebauung ist es notwendig, diese Beschränkungen einzuhalten.

Garagen/ Nebengebäude

Garagen und Carports (offene Garagen) können innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dabei sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Weiterhin ist eine Beschränkung der Gesamtfläche für Nebengebäude mit max. 50 m<sup>2</sup> angesetzt, um eine maximale Ausdehnung der Grundflächen für Garagen/ Nebengebäude zu beschränken.

Dachform

Die Dachform ist grundsätzlich freigestellt. Jedoch ist die Trauf- und Firsthöhe mit 10,00 m ab OK Gelände berg- und talseitig begrenzt.

**2.3 Verkehr**

Fahrverkehr

Der sich im Osten befindliche asphaltierte/ geschotterte Weg/ Ortsstraße (FL.Nr. 26/20) unterliegt einer sehr geringen Frequenz, da sie eine Sackgasse bildet und nur die Zufahrt zum Grundstück und an den Bachlauf ermöglicht.

Somit ist der Fahrverkehr nur auf die neue Bebauung erweitert.

Ruhender Verkehr

Garagen und Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Damit wird der Zufahrtsweg nicht eingeschränkt.

Fußwege

Fußwege sind nicht notwendig, da der Zugang zum neuen Gebäude über den Hof- und Eingangsbereich führt oder zwischen den Garagen des neuen Gebäudes durch einen Aufgang.

**2.4 Flächenzusammenstellung**

Flächen	Summe	Gesamtsumme m <sup>2</sup>	Anteil %
---------	-------	-------------------------------	-------------

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

<b>Grundstücksfläche</b>		<b>2.628,00</b>	<b>100,00%</b>
Zufahrt Bestand	202,80		7,72%
Gebäude Bestand	193,02		7,34%
Gebäude Neu	74,14		2,82%
Balkon Neu	33,24		1,26%
Garage Neu	41,80		1,59%
Zufahrt Neu	45,81		1,74%
Terrassen	40,00		1,52%
Wegflächen zum Haus	48,97		1,86%
<b>Bebaute Fläche</b>		<b>679,78</b>	<b>25,87%</b>
<b>Unbebaute Fläche</b>			<b>74,13%</b>

3. Grünordnung

3.1 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Für die Bauleitplanung sieht der § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zur berücksichtigen.

Antrag:

Aus diesem Grund wird Antrag auf Verzicht der Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit Hinweis auf umweltbezogenen Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 BauGB gestellt.

Auf die Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird durch das vereinfachte Verfahren jedoch nicht verzichtet.

3.2 Neue Ausgleichsmaßnahme

Durch Erwerb des Grundstücks Fl.Nr. 279, Gemarkung Gosberg, mit einer Fläche von 2.900 m<sup>2</sup> durch die Familie Schleifer kann die komplette, bisher auf dem Grundstück Fl.Nr. 125/1, Gemarkung Dobenreuth, festgesetzte Ausgleichsfläche entfallen und künftig auf dem Grundstück Fl.Nr. 279, Gemarkung Gosberg, umgesetzt werden.

Das Grundstück Fl.Nr. 279 wird von der Familie Schleifer gekauft und die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen beim Kauf ist ins Grundbuch einzutragen.

Die abzulösende Fläche beträgt 1.733 m<sup>2</sup>. Die Festsetzungen auf der Fläche waren Sukzessionsfläche und Umwandlung in extensiv bewirtschaftete Wiese.

Mit einem Faktor von 1,6 beträgt die neue Kompensationsfläche 2773 m<sup>2</sup>.

3.3 Zustand und Umwandlung der Kompensationsfläche in eine Ausgleichsfläche

Zustand der Kompensationsfläche: Acker, der letztes Jahr nicht mehr bewirtschaftet wurde.

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

---

Die Fläche wird nach erfolgter Genehmigung in der folgenden Pflanzzeit (z.B. Herbst 2019) umgewandelt zur Streuobstwiese, optional mit einer Feldhecke (5 m breit) und einer Fläche mit Extensivwiese.

Hergestellt werden:

Streuobstwiese 1400 m<sup>2</sup>

Extensivwiese 1500 m<sup>2</sup>

Optional könnte am Südrand der Fläche noch eine Feldhecke gepflanzt werden aus heimischen Gehölzen.

### 3.4 Ausführung und Unterhalt

#### **Streuobstfläche:**

700 m<sup>2</sup> Ansaat mit Saatgut aus der Herkunftsregion 12 (Saattyp FLL RSM Regio Grundmischung ([www.saaten-zoller.de](http://www.saaten-zoller.de))).

Restliche 700 m<sup>2</sup> vorhandene Wiese belassen. Alle Flächen 2-fach mähen (erste Mahd nach Johanni, zweite Mahd im September), das Mähgut ist abzufahren. ([www.vbogl.de/pflege-von-streuobstwiesen](http://www.vbogl.de/pflege-von-streuobstwiesen)).

Pflanzung von 14 Hochstämmen, Artenwahl in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Obstbau im Landratsamt Forchheim. Pflanzung eines Walnussbaumes. Keine Düngung, Pflanzenschutz ausschließlich biologisch.

Die Pflanzabstände betragen i.d.R. ca. 3,0 - 8,0 m, um eine maschinelle Bewirtschaftung zu ermöglichen.

Fläche 1400 m<sup>2</sup>

#### **Extensivwiese:**

Vorhandene Wiese belassen, 2 x Mahd wie bei Streuobstfläche, das Mähgut ist abzufahren. Keine Düngung, Pflanzenschutz ausschließlich biologisch.

Fläche 1500 m<sup>2</sup>

#### **Feldhecke: (optional)**

Pflanzung heimischer Sträucher:

10 Stck Heister, 2xv, 150/200 Feldahorn, Hainbuche

20 Stck leichte Heister, 2xv, 100/150 Mehlbeere, Salweide, Hasel, Hartriegel, Liguster

60 Sträucher 60/100 1 xv, Hartriegel, Wildrose, Schlehe, Liguster, wolliger Schneeball.

Pflanzfläche mit Grasschnitt oder Hackschnitzeln mulchen.

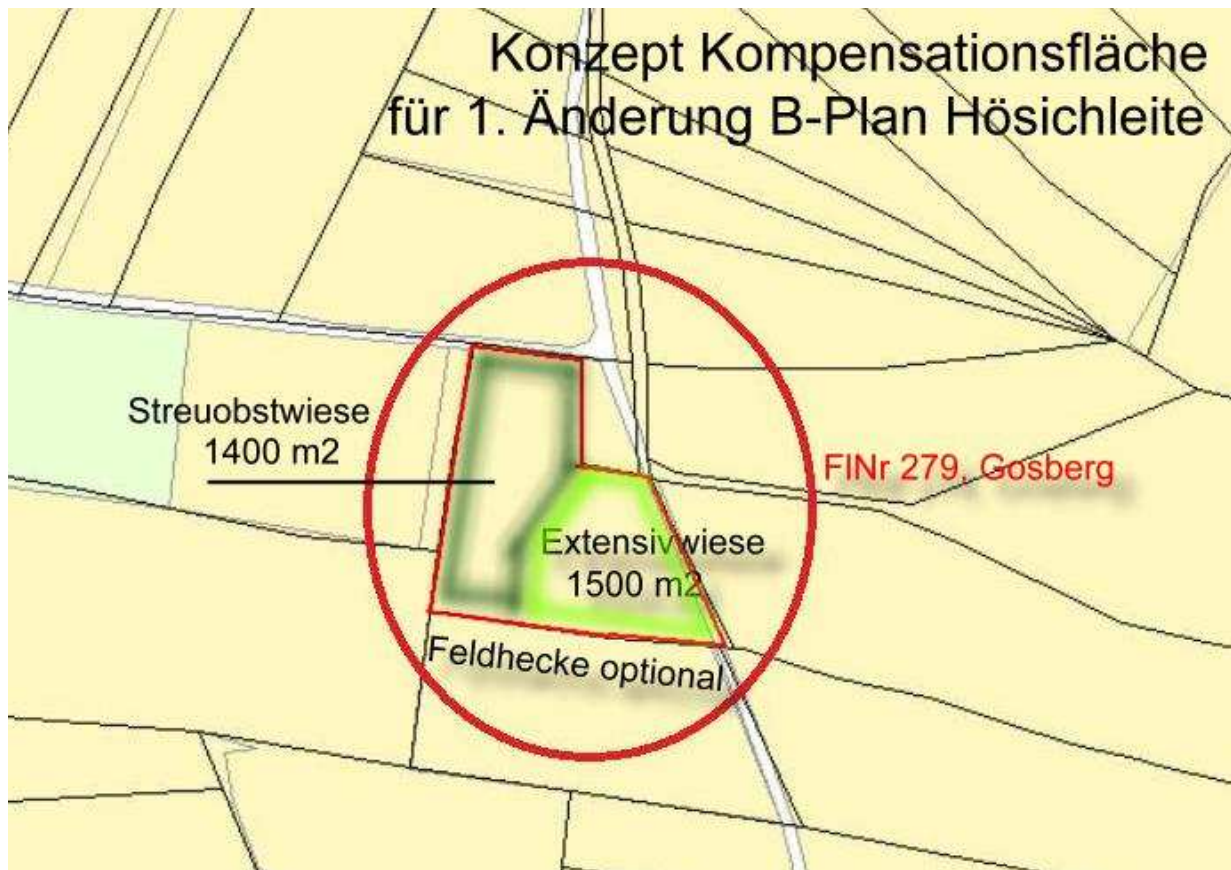
Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Einzäunung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nur zulässig, wenn unter dem Zaun ein Freiraum von mind. 15 cm eingehalten wird.

Das Konzept der Kompensationsfläche wurde in Zusammenarbeit mit der UNB, Herrn Martin Erlwein erarbeitet durch:

Dipl. Ing. Wolfgang Körner, Landschaftsarchitekt,

Husumer Str. 24, 90425 Nürnberg, Tel. 0911 – 34 68 38

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB



4. Grundbesitz/ Umlegung

Das Grundstück Fl. Nr. 125/1 befindet sich im Privateigentum. Das Grundstück Fl. Nr. 279 wird gerade vom Antragssteller erworben. Ein Umlegungsverfahren ist deshalb nicht notwendig.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein Grundstücksneuzuschnitt, die Größe und der Umfang bleiben erhalten. Es ändert sich lediglich das Verhältnis zwischen bebaubarer und nicht bebaubarer Fläche.

G ANLAGEN

Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans (Planblatt)

M 1/500

Stand: 01.07.2019

.....  
Stempel/ Unterschrift Architektin



# **BEBAUUNGSPLAN**

für das Baugebiet

## **"HÖSICHELTE II"**

1. Änderung  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Ort: Dobenreuth  
Gemeinde: Pinzberg  
Verwaltungsgemeinschaft: Gosberg  
Landkreis: Forchheim



## **BEGRÜNDUNG**

SATZUNG: 01. JULI 2019  
ÄNDERUNG: 12. MAI 2019  
ÄNDERUNG: 17. JANUAR 2019  
ERSTELLT. 11. NOVEMBER 2018

---

 **Petra Geiger  
Architektin**

Schulstraße 7 Tel. 09192 - 99 81 89  
91355 Hiltoltstein Fax. 09192 - 99 81 90  
www.arc-geiger.net Mob. 01525 - 381 37 61  
mail@arc-geiger.net

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

---

	<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>A</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (Siehe Planblatt)</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</b>	<b>4</b>
1.1	Zulässige Nutzungen	
1.2	Maß der baulichen Nutzung	
1.3	Maximale Wandhöhen, hangseitig, bergseitig	
1.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
1.5	Stellplätze, Garagen, Carports, Zufahrten	
1.6	Balkone, untergeordnete Vorbauten, Wintergärten	
1.7	Wasser- und Grundwasserschutz	
<b>2</b>	<b>Gestaltung (i.V. mit Art 81 BayBO)</b>	<b>6</b>
2.1	Dachdeckung	
2.2	Garagengestaltung	
2.3	Solar- und Photovoltaik Elemente	
2.4	Dachüberstand	
2.5	Fassaden	
2.6	Einfriedungen	
2.7	Abfallentsorgung	
<b>3</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>7</b>
3.1	Gestaltung nicht überbauter Flächen	
3.2	Wasserdurchlässige Beläge	
3.3	Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	
3.4	Artenschutz	
3.5	Erhaltung von Bäumen und Gehölzbeständen	
<b>C</b>	<b>HINWEISE DURCH TEXT</b>	<b>8</b>
1.1	Eingrenzung des Grundstücks	
1.2	Solar- und Photovoltaikanlage	
1.3	Bodendenkmäler	
<b>D</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>8</b>
<b>E</b>	<b>VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN</b>	<b>10</b>
<b>F</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>10</b>
<b>1.</b>	<b>Rahmenbedingungen des Planungsgebietes</b>	<b>10</b>
1.1	Anlass der Aufstellung	

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

- 1.2 Lage im Raum
- 1.3 Geltungsbereich
- 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.5 Bestand
- 1.6 Immissionsschutz
- 1.7 Ver- und Entsorgung
- 1.8 Altlasten
- 1.9 Wasser- und Grundwasserschutz

**2. Planungskonzept 12**

- 2.1 Städtebauliche Struktur Bebauungsplan
  - Erschließung
  - Städtebau
  - Biotop, Grünflächen
  - Gewässerschutz, Abwasser, Niederschlagswasser

- 2.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäude
  - Maß der baulichen Nutzung
  - Wohngebäude
  - Garagen/ Nebengebäude
  - Dachform

- 2.3 Verkehr
  - Fahrverkehr
  - Ruhender Verkehr
  - Fußwege

- 2.4 Flächenzusammenstellung

**3. Grünordnung 14**

- 3.1 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- 3.2 Neue Ausgleichsmaßnahme
- 3.3 Zustand und Umwandlung der Kompensationsfläche in eine Ausgleichsfläche
- 3.4 Ausführung und Unterhalt

**4. Grundbesitz/ Umlegung 16**

**G ANLAGEN 16**

Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans (Planblatt) M 1/500

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

1. Des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
  2. Der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
  3. Der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 1 G vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
  4. Dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 29.07.2017 (BGBl. I, S. 2808)
  5. Der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- 

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN – GRAFISCHE FESTSETZUNGEN**

(Siehe Planblatt)

**B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

---

**1.1 Zulässige Nutzungen**

Alle innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind möglich. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen sind ausgeschlossen.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse.

Für den Geltungsbereich gilt:

GRZ: Die maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt. Im Übrigen gilt automatisch § 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauGB. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Eine GRZ von max. 0,6 darf jedoch nicht überschritten werden.

GFZ: Die maximal zulässige Geschossflächenzahl nach § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

VG: Es sind maximal zwei (II) Vollgeschosse (VG) im Sinne eines Erd- und Obergeschosses oder einem Erdgeschoss mit einem Dachgeschoss, das ein Vollgeschoss sein darf, zulässig.

KG: Das Kellergeschoss darf kein Vollgeschoss werden. Dies ist rechnerisch oder zeichnerisch nachzuweisen.

Für die zulässige Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) gilt ein Maß von 30 cm ab natürlichem Terrain an der Bergseite. Diese ist zu bemessen in der Hausmitte. Die Einhaltung der Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß mit Geländeschnitte/ Darstellung in den Ansichten und Darstellung des Urgeländes nachzuweisen.

Bei der Entwässerung tieferliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie die sonstigen einschlägigen Regeln der Technik zu beachten.

Die Entwässerung des Regenwassers von Dach- und Wegflächen ist direkt in den vorhandenen, im Norden befindlichen Bachlauf einzuleiten.

**1.3 Maximale Wandhöhen, berg- und talseitig**

Die maximale Wandhöhe wird berg- und talseitig mit maximal 10,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe definiert sich im Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut. Als Bezugspunkt ist die Oberkante des bestehenden Geländes vor der Baumaßnahme anzusetzen.

**1.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch Baufenster (Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO) kenntlich gemacht. Innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche ist die offene Bauweise ( o ) gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern ( E ).

Auf die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wird hingewiesen.

Die ursprüngliche Baugrenze wird erweitert, womit ein neues Baurecht ermöglicht wird.

Die Baugrenze ALT wird durch die Baugrenze NEU ersetzt bzw. ergänzt. Alle neuen und bestehenden Gebäude befinden sich nun innerhalb der Baugrenze NEU.

**1.5 Stellplätze, Garagen, Carports, Zufahrten**

Diese sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Jedoch sind Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, sowie Einfahrtstiefen bei Garagen von 5 m und Carports von 2 m bis zur Straßenkante einzuhalten.

Die ZUFahrTEN zu Garagen dürfen nicht aus bodenversiegelndem Material (Asphalt, Beton) ausgeführt werden, sondern sind WASSERDURCHLÄSSIG (Pflastersteine, Rasengittersteine, Mineralbeton) auszuführen.

**1.6 Balkone, untergeordnete Vorbauten, Wintergärten**

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

Balkone, Zwerchhäuser und untergeordnete Vorbauten sind soweit zulässig, sofern sie im Sinne des Art. 6 Abs. 8 BayBO als solche definiert sind. Sie dürfen mit einer Tiefe bis zu 3,0 m errichtet werden, müssen jedoch innerhalb der Baugrenze verbleiben.

Wintergärten können bis zu einer Tiefe von 3 m vor die Fassade treten, müssen jedoch ebenfalls innerhalb der Baugrenze verbleiben.

**1.7 Wasser- und Grundwasserschutz**

Das Baugebiet befindet sich südlich eines Bachlaufes, der in die Trubbach (Hirtenbach) einmündet. Hierzu wird die Freihaltung jeglicher Bebauung an der Uferzone empfohlen. In das Gewässer und seine Böschungen darf nicht eingegriffen werden. Sollte dies notwendig werden, dann nur als naturnahe Verbauung. Eine massive (betonierte) Verbauung ist nicht zulässig.

Das Ableiten von Grund- / Quellwasser über das Kanalnetz ist nicht zulässig. Das anfallende Regen-/ Drainagewasser ist auf dem Grundstück versickern zu lassen oder in geeignete Zisternen einzuleiten. Wird eine Zisterne errichtet, wird empfohlen, eine Retention einzuplanen, um in Starkregenzeiten den schnellen Abfluss des Regenwassers zu vermindern. Ein Abführen des Regenwassers in den Bach bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, zu stellen über das WWA Kronach, Postfach 1763, 96307 Kronach.

**2 Gestaltung (i.V. mit Art 81 BayBO)**

---

**2.1 Dachdeckung**

Die Dachdeckung soll bei Satteldächern mit Ziegeln (Rot bis dunkelbraune Töne) erfolgen. Bei Pult- und Flachdächern (</ 22° Dachneigung) wird eine extensive Begrünung empfohlen.

Zum Schutz der Bewohner vor herabfallenden Ästen durch die nahestehenden Bäume am Bachlauf wird eine Verstärkung der Dachkonstruktion empfohlen.

**2.2 Garagengestaltung**

Die Garagenfläche kann auch zur Errichtung von Nebenanlagen genutzt werden, falls die entfallenden Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Nebenanlagen und Garagen/ Carports müssen sich innerhalb der Baugrenzen befinden.

Es sind keine Garagen in Leichtbauweise (z.B. Wellblech) zulässig.

Die Traufhöhe der Garagen darf maximal 3,00m über dem gewachsenen Terrain an der Zufahrtsseite liegen. Die Länge beträgt maximal 9 m.

Zusammen gebaute GRENZGARAGEN müssen einvernehmlich so gestaltet werden, dass einheitliche Baukörper entstehen.

Einheitlich herzustellen sind insbesondere: Torbreite und -höhe, Höhe der Einfahrt, Traufhöhe, Art des Daches, Farbe der Dachdeckung, Dachneigung

Als Dachform sind Satteldächer mit der Neigung von 40° bis 50° und Flachdächer mit einer Neigung von 0 – 15° zulässig. Eine extensive Begrünung von Flachdächern wird empfohlen.

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

**2.3 Solar- und Photovoltaik Elemente**

Solar- und Photovoltaik Elemente müssen in ihrer Gestaltung abgestimmt sein, sofern sie nicht „unsichtbar“ auf dem Dach untergebracht wurden.

**2.4 Dachüberstand**

Dachüberstände können traufseitig bis 0,70 m und giebelseitig bis 0,50 m betragen.

**2.5 Fassaden**

Für das Baugebiet unpassende Gestaltungsarten wie „Balkone im alpenländischen Stil, turmartige Erker, grelle Farben, Krüppelwalmdach o.ä.“ sind ausgeschlossen.

**2.6 Einfriedungen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur Holzzäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m errichtet werden. Der Verzicht auf die Einfriedung des Vorgartens ist ebenso erlaubt.

Im Freisitzbereich auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude sind Sichtschutzwände aus Holz bis zu 1,80 m Höhe zulässig.

**2.7 Abfallentsorgung**

Im Zuge der Baumaßnahme der Erschließung und der Errichtung der Wohn- und Nebengebäude anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Für die Müllgefäße sind Stellplätze oder Behälter an den Garagenzufahrten des jeweiligen Grundstückes anzuordnen oder zur Entleerung an die öffentliche Straße zu stellen.

**3 Grünordnung**

---

**3.1 Gestaltung nicht überbauter Flächen**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auch durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend, wenn vorhanden, der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu begrünen.

**3.2 Wasserdurchlässige Beläge**

Erforderliche PKW-Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich sowie Garagenzufahrten und Terrassenflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen.

**3.3 Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser**

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

Das anfallende Niederschlagswasser des Baugebietes ist getrennt vom Abwasser zu sammeln, zurückzuhalten, gedrosselt (bei Sammlung über eine Zisterne) oder direkt an Ort und Stelle versickern zu lassen.

**3.4 Artenschutz**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf strenge geschützte Tierarten (z.B. bodenbrütende Vogelarten) nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind erforderliche Rodungen von Bäumen und Sträuchern zur Baufeldfreimachung **außerhalb** des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September jeden Jahres (Brutzeit) durchzuführen.

**3.5 Erhaltung von Bäumen und sonstigen Gehölzbeständen**

Die zur Erhaltung im Plan festgesetzten Flächen sind von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten und dürfen nicht mit Fahrzeugen befahren werden. Sie sind durch einfach Bauzäune während der Bauzeit wirksam abzugrenzen. Vorhandene, zu erhaltene Bäume sind während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen des Wurzelwerks, des Stammes und der Krone durch gezielte Maßnahmen zu schützen.

**C HINWEISE DURCH TEXT**

**1.1 Eingrenzung der Grundstücke**

Um eine größtmögliche Durchlässigkeit für Kleintiere (Amphibien, Igel usw.) zu ermöglichen, wird für das Baugebiet empfohlen, unter allen Zäunen einen Freiraum von mind. 15 cm einzuhalten.

**1.2 Solar- und Photovoltaikanlagen**

Die Verwendung von Solar- und PV-Anlagen im Baugebiet ist zulässig.

**1.3 Bodendenkmäler**

Im näheren Umkreis von Dobenreuth gibt es lt. Denkmaltlas bekannte Bodendenkmäler. Beim Oberbodenabtrag ist sorgfältig auszuführen und auf etwaige archäologische Befunde geachtet werden. Funde sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG anzuzeigen.

**D VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Hösichleite II" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss der Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Pinzberg, den .....

Siegel

.....

1. Bürgermeister R. Seeber



1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

---

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Pinzberg, den .....  
Siegel 1. Bürgermeister R. Seeber

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Pinzberg, den .....  
Siegel 1. Bürgermeister R. Seeber

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit der Begründung in der Fassung vom 17.01.2019 wurde auf Grund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderats vom 17.12.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.01.2019 mit 21.02.2019 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach § 4 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2019 mit 25.02.2019.

Nach Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung i.d. Fassung vom 12.05.2019 und Billigung durch den Gemeinderat vom 13.05.2019 erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs 2 i.V.m.§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.06.2019 mit 24.06.2019, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Pinzberg, den .....  
Siegel 1. Bürgermeister R. Seeber

Die Gemeinde Pinzberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.07.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.07.2019 als Satzung beschlossen.

Pinzberg, den .....  
Siegel 1. Bürgermeister R. Seeber

Der Satzungsbeschluss wurde am 12.07.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Pinzberg, den .....  
Siegel 1. Bürgermeister R. Seeber

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

---

**E VERFAHRENS- und FORMVORSCHRIFTEN**

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und
3. Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Pinzberg geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach „ 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Pinzberg, den .....

Siegel

.....  
1. Bürgermeister R. Seeber

**F BEGRÜNDUNG**

**1. Rahmenbedingungen des Planungsgebietes**

---

**1.4 Anlass der Aufstellung**

Die Eigentümer des Grundstückes Hösicbeleite 15, Fl.Nr. 125/1 beabsichtigt, für die Tochter ein Einfamilienhaus auf dem eigenen Grundstück errichten zu lassen. Jedoch ist dieses Ansinnen bisher fehlgeschlagen, da sich der Neubau in der Ausgleichsfläche befinden würde.

Nach Rücksprache mit dem LRA Forchheim wurde eine Bebauungsplanänderung zugunsten des Bauvorhabens vorgeschlagen.

Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes mit Inkraftsetzung vom 04.09.1996 wurde auf zwei Privatgrundstücken Ausgleichsflächen eingetragen. Warum dies auf diesen beiden Grundstücken erfolgte, ist heute nicht mehr nachvollziehbar, wird aber i.d.R. bei einem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Kompensation ermöglicht. Dabei spielen bei dieser Entscheidung eine räumliche und funktionale Verbindung zum Offenland eine wesentliche Rolle.

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

**1.5 Lage im Raum**

Das Planungsgebiet befindet sich

- Im Landkreis Forchheim
- In der Gemeinde Pinzberg, Ot. Dobenreuth
- in der Gemarkung Dobenreuth

**1.6 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 125/1, Gemarkung Dobenreuth

**1.7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan mit Stand 14.11.2000 liegt vor und definiert für die Fl.Nr. 125/1 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

**1.8 Bestand**

Baulicher Bestand mitsamt Nutzungen:

Auf dem Grundstück ist ein Bestandsgebäude mit Erweiterungen als Wohnhaus, sowie eine Doppelgarage mit Nebengebäude an der südlichen Grundstücksgrenze.

Im nördlichen Grundstücksteil gibt es eine Zufahrt mit Wegerecht, die für die Pflege des Baches und der Landschaft genutzt wird. Die restliche Grünfläche wird gärtnerisch von den Eigentümern genutzt.

**1.9 Immissionsschutz**

Ein höheres Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten, da die neue Bebauung aus einem Einfamilienhaus besteht, deren Bewohner schon zuvor im Elternhaus gelebt und gewohnt haben

**1.10 Ver- und Entsorgung**

Wasser, Strom

Es wird direkt vom Elternhaus eine Unterverteilung vorgenommen. Alternativ gibt es einen neuen Anschluss. Hierzu sind die Versorger zu befragen.

Abwasser

Es kann direkt an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden.

Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den vom Landkreis Forchheim eingesetzten Entsorgungsbetrieb. Die Mülltonnen sind leerungsbereit an die öffentliche Straße zu stellen.

**1.11 Altlasten**

Das Planungsgebiet ist bislang privat genutzt. Altablagerungen sind in diesem Bereich nicht bekannt und durch ein Bodengutachten vom 19.07.2018 durch das IB Geopraxis GmbH, 90427 Nürnberg, Kraftshofer Hauptstr. 86 auch nicht bestätigt worden.

**1.12 Wasser- und Grundwasserschutz**

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

Bei der Bohrung durch das vorgenannte Ingenieurbüro wurde bis zu einer Tiefe von 7,0 m unter GOK kein Grundwasser angetroffen.

Nach der Karte „Naturgewalten“ im BayernAtlas, Stand 12.01.2019 wurde kein HQ100-Wert für den Zulauf der Trubbach angezeigt.

**2. Planungskonzept**

---

**2.1 Städtebauliche Struktur Bebauungsplan**

Erschließung

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Gebietes des Bebauungsplanes „Hösichleite II“ und bedarf keiner weiteren Erschließung.

Städtebau

Ziel ist es, durch die Form des neuen Gebäudes die Topographie aufzunehmen. Zum Bestandsgebäude orientiert sich die Zweigeschossigkeit, zur Wald- und Bachseite mit dem Pultdach und dem Herausragen einer Kellerwandseite eine Orientierung zum Naturraum. Dabei soll auch erzielt werden, dass der Neubau nicht wesentlich höher herausragt als das Bestandsgebäude.

Biotop, Grünflächen

Die Baufläche ist beschränkt auf die private Grünflächennutzung an der Nordseite.

Zwischen dem Bachlauf und der Baugrenze befindet sich eine von der seitlichen Straße befahrbare Weg, der zu Pflegemaßnahmen am Wald, Gehölz und Bach genutzt werden kann. Dieser Weg wird bestehen bleiben.

Durch eine Ortsbegehung u.a. mit Herrn Hack, LRA Forchheim und Herrn Saffer, WWA Kronach, wurde festgestellt, dass die Freifläche von der Böschungskante (gleichzeitige Zaunlage) zum geplanten Neubau ausreichend mit ca. 4,5 – 5,0 m vorhanden ist. Diese Freifläche wurde schon immer vom Eigentümer des dahinterliegenden Grundstücks als Zufahrt benutzt. Eine Einschränkung wurde nicht festgestellt. Somit kann im Einvernehmen auf die Einhaltung der Freifläche von 10 m verzichtet werden.

Es ist nicht geplant, einen Eingriff in die Böschung vorzunehmen. Wenn eine Böschungssicherung notwendig werden sollte, dann nur als einen naturnahen Eingriff.

Die restliche Grünfläche, als ehemalige Ausgleichsfläche kann von den Eigentümern des Grundstückes mit unterschiedlicher Nutzung genutzt und bewirtschaftet werden.

Gewässerschutz, Abwasser, Niederschlagswasser

Der Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung ist gewährleistet.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist vom Grundsatz her auf dem Grundstück versickern zu lassen oder durch Zisternen zurückzuhalten.

Ist eine Versickerung nicht möglich, ist beim Wasserwirtschaftsamt Kronach, PF 1763 in Kronach ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

**2.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäude**

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenze, Festsetzung der Gebäudehöhe und der maximalen Geschoszahl definiert. Um sicher zu stellen, dass die Anwendung des Art. 6 Abs. 8 BayBO (Regelung von untergeordneten Bauteilen) in Gebäudevor- und Rücksprünge führt, wurden die zulässigen Balkone, Zwerchhäuser und untergeordnete Vorbauten auf eine Tiefe von maximal 3,00 m beschränkt. Für Wintergärten gilt eine maximale Tiefe von 3 m. Jedoch müssen alle Bauteile sich innerhalb der Baugrenzen befinden.

Wohngebäude

Die Gebäude der Wohnbebauung richten sich nach dem Maß der baulichen Nutzung. Damit ist eine Begrenzung der Gebäudehöhe und die Anzahl der Vollgeschosse vorgegeben. Durch die Randlage der Wohnbebauung ist es notwendig, diese Beschränkungen einzuhalten.

Garagen/ Nebengebäude

Garagen und Carports (offene Garagen) können innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dabei sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Weiterhin ist eine Beschränkung der Gesamtfläche für Nebengebäude mit max. 50 m<sup>2</sup> angesetzt, um eine maximale Ausdehnung der Grundflächen für Garagen/ Nebengebäude zu beschränken.

Dachform

Die Dachform ist grundsätzlich freigestellt. Jedoch ist die Trauf- und Firsthöhe mit 10,00 m ab OK Gelände berg- und talseitig begrenzt.

**2.3 Verkehr**

Fahrverkehr

Der sich im Osten befindliche asphaltierte/ geschotterte Weg/ Ortsstraße (FL.Nr. 26/20) unterliegt einer sehr geringen Frequenz, da sie eine Sackgasse bildet und nur die Zufahrt zum Grundstück und an den Bachlauf ermöglicht.

Somit ist der Fahrverkehr nur auf die neue Bebauung erweitert.

Ruhender Verkehr

Garagen und Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Damit wird der Zufahrtsweg nicht eingeschränkt.

Fußwege

Fußwege sind nicht notwendig, da der Zugang zum neuen Gebäude über den Hof- und Eingangsbereich führt oder zwischen den Garagen des neuen Gebäudes durch einen Aufgang.

**2.4 Flächenzusammenstellung**

Flächen	Summe	Gesamtsumme m <sup>2</sup>	Anteil %
---------	-------	-------------------------------	-------------

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

<b>Grundstücksfläche</b>		<b>2.628,00</b>	<b>100,00%</b>
Zufahrt Bestand	202,80		7,72%
Gebäude Bestand	193,02		7,34%
Gebäude Neu	74,14		2,82%
Balkon Neu	33,24		1,26%
Garage Neu	41,80		1,59%
Zufahrt Neu	45,81		1,74%
Terrassen	40,00		1,52%
Wegflächen zum Haus	48,97		1,86%
<b>Bebaute Fläche</b>		<b>679,78</b>	<b>25,87%</b>
<b>Unbebaute Fläche</b>			<b>74,13%</b>

3. Grünordnung

3.1 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Für die Bauleitplanung sieht der § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zur berücksichtigen.

Antrag:

Aus diesem Grund wird Antrag auf Verzicht der Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit Hinweis auf umweltbezogenen Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 BauGB gestellt.

Auf die Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird durch das vereinfachte Verfahren jedoch nicht verzichtet.

3.2 Neue Ausgleichsmaßnahme

Durch Erwerb des Grundstücks Fl.Nr. 279, Gemarkung Gosberg, mit einer Fläche von 2.900 m<sup>2</sup> durch die Familie Schleifer kann die komplette, bisher auf dem Grundstück Fl.Nr. 125/1, Gemarkung Dobenreuth, festgesetzte Ausgleichsfläche entfallen und künftig auf dem Grundstück Fl.Nr. 279, Gemarkung Gosberg, umgesetzt werden.

Das Grundstück Fl.Nr. 279 wird von der Familie Schleifer gekauft und die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen beim Kauf ist ins Grundbuch einzutragen.

Die abzulösende Fläche beträgt 1.733 m<sup>2</sup>. Die Festsetzungen auf der Fläche waren Sukzessionsfläche und Umwandlung in extensiv bewirtschaftete Wiese.

Mit einem Faktor von 1,6 beträgt die neue Kompensationsfläche 2773 m<sup>2</sup>.

3.3 Zustand und Umwandlung der Kompensationsfläche in eine Ausgleichsfläche

Zustand der Kompensationsfläche: Acker, der letztes Jahr nicht mehr bewirtschaftet wurde.

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

---

Die Fläche wird nach erfolgter Genehmigung in der folgenden Pflanzzeit (z.B. Herbst 2019) umgewandelt zur Streuobstwiese, optional mit einer Feldhecke (5 m breit) und einer Fläche mit Extensivwiese.

Hergestellt werden:

Streuobstwiese 1400 m<sup>2</sup>

Extensivwiese 1500 m<sup>2</sup>

Optional könnte am Südrand der Fläche noch eine Feldhecke gepflanzt werden aus heimischen Gehölzen.

### 3.4 Ausführung und Unterhalt

#### **Streuobstfläche:**

700 m<sup>2</sup> Ansaat mit Saatgut aus der Herkunftsregion 12 (Saattyp FLL RSM Regio Grundmischung ([www.saaten-zoller.de](http://www.saaten-zoller.de))).

Restliche 700 m<sup>2</sup> vorhandene Wiese belassen. Alle Flächen 2-fach mähen (erste Mahd nach Johanni, zweite Mahd im September), das Mähgut ist abzufahren. ([www.vbogl.de/pflege-von-streuobstwiesen](http://www.vbogl.de/pflege-von-streuobstwiesen)).

Pflanzung von 14 Hochstämmen, Artenwahl in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Obstbau im Landratsamt Forchheim. Pflanzung eines Walnussbaumes. Keine Düngung, Pflanzenschutz ausschließlich biologisch.

Die Pflanzabstände betragen i.d.R. ca. 3,0 - 8,0 m, um eine maschinelle Bewirtschaftung zu ermöglichen.

Fläche 1400 m<sup>2</sup>

#### **Extensivwiese:**

Vorhandene Wiese belassen, 2 x Mahd wie bei Streuobstfläche, das Mähgut ist abzufahren. Keine Düngung, Pflanzenschutz ausschließlich biologisch.

Fläche 1500 m<sup>2</sup>

#### **Feldhecke: (optional)**

Pflanzung heimischer Sträucher:

10 Stck Heister, 2xv, 150/200 Feldahorn, Hainbuche

20 Stck leichte Heister, 2xv, 100/150 Mehlbeere, Salweide, Hasel, Hartriegel, Liguster

60 Sträucher 60/100 1 xv, Hartriegel, Wildrose, Schlehe, Liguster, wolliger Schneeball.

Pflanzfläche mit Grasschnitt oder Hackschnitzeln mulchen.

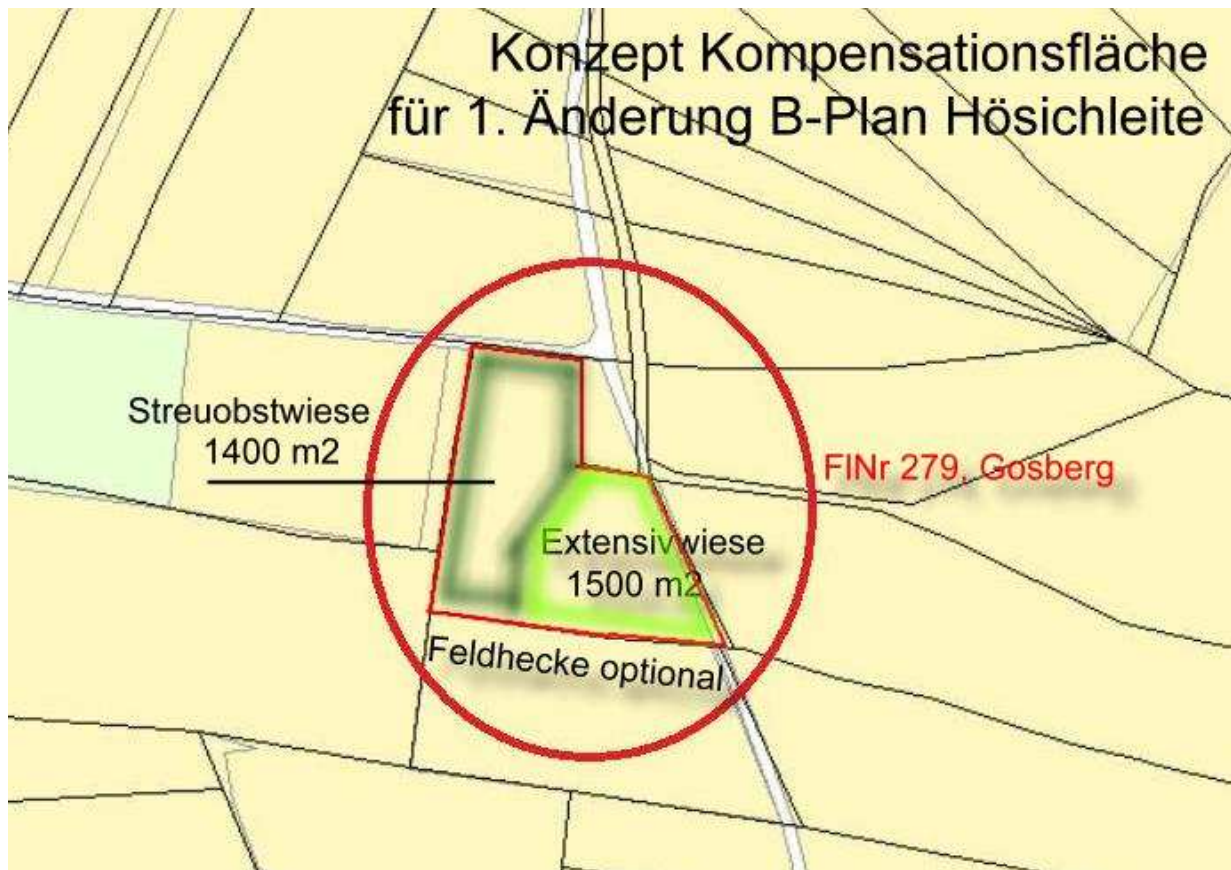
Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Einzäunung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nur zulässig, wenn unter dem Zaun ein Freiraum von mind. 15 cm eingehalten wird.

Das Konzept der Kompensationsfläche wurde in Zusammenarbeit mit der UNB, Herrn Martin Erlwein erarbeitet durch:

Dipl. Ing. Wolfgang Körner, Landschaftsarchitekt,

Husumer Str. 24, 90425 Nürnberg, Tel. 0911 – 34 68 38

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB



4. Grundbesitz/ Umlegung

Das Grundstück Fl. Nr. 125/1 befindet sich im Privateigentum. Das Grundstück Fl. Nr. 279 wird gerade vom Antragssteller erworben. Ein Umlegungsverfahren ist deshalb nicht notwendig.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein Grundstücksneuzuschnitt, die Größe und der Umfang bleiben erhalten. Es ändert sich lediglich das Verhältnis zwischen bebaubarer und nicht bebaubarer Fläche.

G ANLAGEN

Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans (Planblatt)

M 1/500

Stand: 01.07.2019

.....  
Stempel/ Unterschrift Architektin



# **BEBAUUNGSPLAN**

für das Baugebiet

## **"HÖSICHELTE II"**

1. Änderung  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Ort: Dobenreuth  
Gemeinde: Pinzberg  
Verwaltungsgemeinschaft: Gosberg  
Landkreis: Forchheim



## **BEGRÜNDUNG**

SATZUNG: 01. JULI 2019  
ÄNDERUNG: 12. MAI 2019  
ÄNDERUNG: 17. JANUAR 2019  
ERSTELLT. 11. NOVEMBER 2018

---

 **Petra Geiger  
Architektin**

Schulstraße 7 Tel. 09192 - 99 81 89  
91355 Hiltoltstein Fax. 09192 - 99 81 90  
www.arc-geiger.net Mob. 01525 - 381 37 61  
mail@arc-geiger.net

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

---

	<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>A</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (Siehe Planblatt)</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</b>	<b>4</b>
1.1	Zulässige Nutzungen	
1.2	Maß der baulichen Nutzung	
1.3	Maximale Wandhöhen, hangseitig, bergseitig	
1.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
1.5	Stellplätze, Garagen, Carports, Zufahrten	
1.6	Balkone, untergeordnete Vorbauten, Wintergärten	
1.7	Wasser- und Grundwasserschutz	
<b>2</b>	<b>Gestaltung (i.V. mit Art 81 BayBO)</b>	<b>6</b>
2.1	Dachdeckung	
2.2	Garagengestaltung	
2.3	Solar- und Photovoltaik Elemente	
2.4	Dachüberstand	
2.5	Fassaden	
2.6	Einfriedungen	
2.7	Abfallentsorgung	
<b>3</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>7</b>
3.1	Gestaltung nicht überbauter Flächen	
3.2	Wasserdurchlässige Beläge	
3.3	Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	
3.4	Artenschutz	
3.5	Erhaltung von Bäumen und Gehölzbeständen	
<b>C</b>	<b>HINWEISE DURCH TEXT</b>	<b>8</b>
1.1	Eingrenzung des Grundstücks	
1.2	Solar- und Photovoltaikanlage	
1.3	Bodendenkmäler	
<b>D</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>8</b>
<b>E</b>	<b>VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN</b>	<b>10</b>
<b>F</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>10</b>
<b>1.</b>	<b>Rahmenbedingungen des Planungsgebietes</b>	<b>10</b>
1.1	Anlass der Aufstellung	

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

- 1.2 Lage im Raum
- 1.3 Geltungsbereich
- 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.5 Bestand
- 1.6 Immissionsschutz
- 1.7 Ver- und Entsorgung
- 1.8 Altlasten
- 1.9 Wasser- und Grundwasserschutz

**2. Planungskonzept** **12**

- 2.1 Städtebauliche Struktur Bebauungsplan
  - Erschließung
  - Städtebau
  - Biotop, Grünflächen
  - Gewässerschutz, Abwasser, Niederschlagswasser

- 2.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäude
  - Maß der baulichen Nutzung
  - Wohngebäude
  - Garagen/ Nebengebäude
  - Dachform

- 2.3 Verkehr
  - Fahrverkehr
  - Ruhender Verkehr
  - Fußwege

- 2.4 Flächenzusammenstellung

**3. Grünordnung** **14**

- 3.1 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- 3.2 Neue Ausgleichsmaßnahme
- 3.3 Zustand und Umwandlung der Kompensationsfläche in eine Ausgleichsfläche
- 3.4 Ausführung und Unterhalt

**4. Grundbesitz/ Umlegung** **16**

**G ANLAGEN** **16**

Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans (Planblatt) M 1/500

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

1. Des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
  2. Der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
  3. Der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 1 G vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
  4. Dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 29.07.2017 (BGBl. I, S. 2808)
  5. Der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- 

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN – GRAFISCHE FESTSETZUNGEN**

(Siehe Planblatt)

**B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

---

**1.1 Zulässige Nutzungen**

Alle innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind möglich. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen sind ausgeschlossen.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse.

Für den Geltungsbereich gilt:

GRZ: Die maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt. Im Übrigen gilt automatisch § 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauGB. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Eine GRZ von max. 0,6 darf jedoch nicht überschritten werden.

GFZ: Die maximal zulässige Geschossflächenzahl nach § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

VG: Es sind maximal zwei (II) Vollgeschosse (VG) im Sinne eines Erd- und Obergeschosses oder einem Erdgeschoss mit einem Dachgeschoss, das ein Vollgeschoss sein darf, zulässig.

KG: Das Kellergeschoss darf kein Vollgeschoss werden. Dies ist rechnerisch oder zeichnerisch nachzuweisen.

Für die zulässige Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) gilt ein Maß von 30 cm ab natürlichem Terrain an der Bergseite. Diese ist zu bemessen in der Hausmitte. Die Einhaltung der Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß mit Geländeschnitte/ Darstellung in den Ansichten und Darstellung des Urgeländes nachzuweisen.

Bei der Entwässerung tieferliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie die sonstigen einschlägigen Regeln der Technik zu beachten.

Die Entwässerung des Regenwassers von Dach- und Wegflächen ist direkt in den vorhandenen, im Norden befindlichen Bachlauf einzuleiten.

**1.3 Maximale Wandhöhen, berg- und talseitig**

Die maximale Wandhöhe wird berg- und talseitig mit maximal 10,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe definiert sich im Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut. Als Bezugspunkt ist die Oberkante des bestehenden Geländes vor der Baumaßnahme anzusetzen.

**1.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch Baufenster (Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO) kenntlich gemacht. Innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche ist die offene Bauweise ( o ) gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern ( E ).

Auf die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wird hingewiesen.

Die ursprüngliche Baugrenze wird erweitert, womit ein neues Baurecht ermöglicht wird.

Die Baugrenze ALT wird durch die Baugrenze NEU ersetzt bzw. ergänzt. Alle neuen und bestehenden Gebäude befinden sich nun innerhalb der Baugrenze NEU.

**1.5 Stellplätze, Garagen, Carports, Zufahrten**

Diese sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Jedoch sind Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, sowie Einfahrtstiefen bei Garagen von 5 m und Carports von 2 m bis zur Straßenkante einzuhalten.

Die ZUFAHRTEN zu Garagen dürfen nicht aus bodenversiegelndem Material (Asphalt, Beton) ausgeführt werden, sondern sind WASSERDURCHLÄSSIG (Pflastersteine, Rasengittersteine, Mineralbeton) auszuführen.

**1.6 Balkone, untergeordnete Vorbauten, Wintergärten**

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

Balkone, Zwerchhäuser und untergeordnete Vorbauten sind soweit zulässig, sofern sie im Sinne des Art. 6 Abs. 8 BayBO als solche definiert sind. Sie dürfen mit einer Tiefe bis zu 3,0 m errichtet werden, müssen jedoch innerhalb der Baugrenze verbleiben.

Wintergärten können bis zu einer Tiefe von 3 m vor die Fassade treten, müssen jedoch ebenfalls innerhalb der Baugrenze verbleiben.

**1.7 Wasser- und Grundwasserschutz**

Das Baugebiet befindet sich südlich eines Bachlaufes, der in die Trubbach (Hirtenbach) einmündet. Hierzu wird die Freihaltung jeglicher Bebauung an der Uferzone empfohlen. In das Gewässer und seine Böschungen darf nicht eingegriffen werden. Sollte dies notwendig werden, dann nur als naturnahe Verbauung. Eine massive (betonierte) Verbauung ist nicht zulässig.

Das Ableiten von Grund- / Quellwasser über das Kanalnetz ist nicht zulässig. Das anfallende Regen-/ Drainagewasser ist auf dem Grundstück versickern zu lassen oder in geeignete Zisternen einzuleiten. Wird eine Zisterne errichtet, wird empfohlen, eine Retention einzuplanen, um in Starkregenzeiten den schnellen Abfluss des Regenwassers zu vermindern. Ein Abführen des Regenwassers in den Bach bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, zu stellen über das WWA Kronach, Postfach 1763, 96307 Kronach.

**2 Gestaltung (i.V. mit Art 81 BayBO)**

---

**2.1 Dachdeckung**

Die Dachdeckung soll bei Satteldächern mit Ziegeln (Rot bis dunkelbraune Töne) erfolgen. Bei Pult- und Flachdächern (</ 22° Dachneigung) wird eine extensive Begrünung empfohlen.

Zum Schutz der Bewohner vor herabfallenden Ästen durch die nahestehenden Bäume am Bachlauf wird eine Verstärkung der Dachkonstruktion empfohlen.

**2.2 Garagengestaltung**

Die Garagenfläche kann auch zur Errichtung von Nebenanlagen genutzt werden, falls die entfallenden Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Nebenanlagen und Garagen/ Carports müssen sich innerhalb der Baugrenzen befinden.

Es sind keine Garagen in Leichtbauweise (z.B. Wellblech) zulässig.

Die Traufhöhe der Garagen darf maximal 3,00m über dem gewachsenen Terrain an der Zufahrtsseite liegen. Die Länge beträgt maximal 9 m.

Zusammen gebaute GRENZGARAGEN müssen einvernehmlich so gestaltet werden, dass einheitliche Baukörper entstehen.

Einheitlich herzustellen sind insbesondere: Torbreite und -höhe, Höhe der Einfahrt, Traufhöhe, Art des Daches, Farbe der Dachdeckung, Dachneigung

Als Dachform sind Satteldächer mit der Neigung von 40° bis 50° und Flachdächer mit einer Neigung von 0 – 15° zulässig. Eine extensive Begrünung von Flachdächern wird empfohlen.

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

**2.3 Solar- und Photovoltaik Elemente**

Solar- und Photovoltaik Elemente müssen in ihrer Gestaltung abgestimmt sein, sofern sie nicht „unsichtbar“ auf dem Dach untergebracht wurden.

**2.4 Dachüberstand**

Dachüberstände können traufseitig bis 0,70 m und giebelseitig bis 0,50 m betragen.

**2.5 Fassaden**

Für das Baugebiet unpassende Gestaltungsarten wie „Balkone im alpenländischen Stil, turmartige Erker, grelle Farben, Krüppelwalmdach o.ä.“ sind ausgeschlossen.

**2.6 Einfriedungen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur Holzzäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m errichtet werden. Der Verzicht auf die Einfriedung des Vorgartens ist ebenso erlaubt.

Im Freisitzbereich auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude sind Sichtschutzwände aus Holz bis zu 1,80 m Höhe zulässig.

**2.7 Abfallentsorgung**

Im Zuge der Baumaßnahme der Erschließung und der Errichtung der Wohn- und Nebengebäude anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Für die Müllgefäße sind Stellplätze oder Behälter an den Garagenzufahrten des jeweiligen Grundstückes anzuordnen oder zur Entleerung an die öffentliche Straße zu stellen.

**3 Grünordnung**

---

**3.1 Gestaltung nicht überbauter Flächen**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auch durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend, wenn vorhanden, der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu begrünen.

**3.2 Wasserdurchlässige Beläge**

Erforderliche PKW-Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich sowie Garagenzufahrten und Terrassenflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen.

**3.3 Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser**

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

Das anfallende Niederschlagswasser des Baugebietes ist getrennt vom Abwasser zu sammeln, zurückzuhalten, gedrosselt (bei Sammlung über eine Zisterne) oder direkt an Ort und Stelle versickern zu lassen.

**3.4 Artenschutz**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf strenge geschützte Tierarten (z.B. bodenbrütende Vogelarten) nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind erforderliche Rodungen von Bäumen und Sträuchern zur Baufeldfreimachung **außerhalb** des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September jeden Jahres (Brutzeit) durchzuführen.

**3.5 Erhaltung von Bäumen und sonstigen Gehölzbeständen**

Die zur Erhaltung im Plan festgesetzten Flächen sind von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten und dürfen nicht mit Fahrzeugen befahren werden. Sie sind durch einfach Bauzäune während der Bauzeit wirksam abzugrenzen. Vorhandene, zu erhaltene Bäume sind während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen des Wurzelwerks, des Stammes und der Krone durch gezielte Maßnahmen zu schützen.

**C HINWEISE DURCH TEXT**

**1.1 Eingrenzung der Grundstücke**

Um eine größtmögliche Durchlässigkeit für Kleintiere (Amphibien, Igel usw.) zu ermöglichen, wird für das Baugebiet empfohlen, unter allen Zäunen einen Freiraum von mind. 15 cm einzuhalten.

**1.2 Solar- und Photovoltaikanlagen**

Die Verwendung von Solar- und PV-Anlagen im Baugebiet ist zulässig.

**1.3 Bodendenkmäler**

Im näheren Umkreis von Dobenreuth gibt es lt. Denkmaltlas bekannte Bodendenkmäler. Beim Oberbodenabtrag ist sorgfältig auszuführen und auf etwaige archäologische Befunde geachtet werden. Funde sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG anzuzeigen.

**D VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Hösichleite II" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss der Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Pinzberg, den .....

Siegel

.....

1. Bürgermeister R. Seeber



1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

---

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Pinzberg, den .....  
Siegel 1. Bürgermeister R. Seeber

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Pinzberg, den .....  
Siegel 1. Bürgermeister R. Seeber

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit der Begründung in der Fassung vom 17.01.2019 wurde auf Grund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderats vom 17.12.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.01.2019 mit 21.02.2019 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach § 4 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2019 mit 25.02.2019.

Nach Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung i.d. Fassung vom 12.05.2019 und Billigung durch den Gemeinderat vom 13.05.2019 erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs 2 i.V.m.§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.06.2019 mit 24.06.2019, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Pinzberg, den .....  
Siegel 1. Bürgermeister R. Seeber

Die Gemeinde Pinzberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.07.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.07.2019 als Satzung beschlossen.

Pinzberg, den .....  
Siegel 1. Bürgermeister R. Seeber

Der Satzungsbeschluss wurde am 12.07.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Pinzberg, den .....  
Siegel 1. Bürgermeister R. Seeber

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

---

**E VERFAHRENS- und FORMVORSCHRIFTEN**

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  2. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und
  3. Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Pinzberg geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach „ 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Pinzberg, den .....

Siegel

.....  
1. Bürgermeister R. Seeber

**F BEGRÜNDUNG**

**1. Rahmenbedingungen des Planungsgebietes**

---

**1.4 Anlass der Aufstellung**

Die Eigentümer des Grundstückes Hösicbeleite 15, Fl.Nr. 125/1 beabsichtigt, für die Tochter ein Einfamilienhaus auf dem eigenen Grundstück errichten zu lassen. Jedoch ist dieses Ansinnen bisher fehlgeschlagen, da sich der Neubau in der Ausgleichsfläche befinden würde.

Nach Rücksprache mit dem LRA Forchheim wurde eine Bebauungsplanänderung zugunsten des Bauvorhabens vorgeschlagen.

Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes mit Inkraftsetzung vom 04.09.1996 wurde auf zwei Privatgrundstücken Ausgleichsflächen eingetragen. Warum dies auf diesen beiden Grundstücken erfolgte, ist heute nicht mehr nachvollziehbar, wird aber i.d.R. bei einem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Kompensation ermöglicht. Dabei spielen bei dieser Entscheidung eine räumliche und funktionale Verbindung zum Offenland eine wesentliche Rolle.

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

**1.5 Lage im Raum**

Das Planungsgebiet befindet sich

- Im Landkreis Forchheim
- In der Gemeinde Pinzberg, Ot. Dobenreuth
- in der Gemarkung Dobenreuth

**1.6 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 125/1, Gemarkung Dobenreuth

**1.7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan mit Stand 14.11.2000 liegt vor und definiert für die Fl.Nr. 125/1 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

**1.8 Bestand**

Baulicher Bestand mitsamt Nutzungen:

Auf dem Grundstück ist ein Bestandsgebäude mit Erweiterungen als Wohnhaus, sowie eine Doppelgarage mit Nebengebäude an der südlichen Grundstücksgrenze.

Im nördlichen Grundstücksteil gibt es eine Zufahrt mit Wegerecht, die für die Pflege des Baches und der Landschaft genutzt wird. Die restliche Grünfläche wird gärtnerisch von den Eigentümern genutzt.

**1.9 Immissionsschutz**

Ein höheres Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten, da die neue Bebauung aus einem Einfamilienhaus besteht, deren Bewohner schon zuvor im Elternhaus gelebt und gewohnt haben

**1.10 Ver- und Entsorgung**

Wasser, Strom

Es wird direkt vom Elternhaus eine Unterverteilung vorgenommen. Alternativ gibt es einen neuen Anschluss. Hierzu sind die Versorger zu befragen.

Abwasser

Es kann direkt an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden.

Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den vom Landkreis Forchheim eingesetzten Entsorgungsbetrieb. Die Mülltonnen sind leerungsbereit an die öffentliche Straße zu stellen.

**1.11 Altlasten**

Das Planungsgebiet ist bislang privat genutzt. Altablagerungen sind in diesem Bereich nicht bekannt und durch ein Bodengutachten vom 19.07.2018 durch das IB Geopraxis GmbH, 90427 Nürnberg, Kraftshofer Hauptstr. 86 auch nicht bestätigt worden.

**1.12 Wasser- und Grundwasserschutz**

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

Bei der Bohrung durch das vorgenannte Ingenieurbüro wurde bis zu einer Tiefe von 7,0 m unter GOK kein Grundwasser angetroffen.

Nach der Karte „Naturgewalten“ im BayernAtlas, Stand 12.01.2019 wurde kein HQ100-Wert für den Zulauf der Trubbach angezeigt.

**2. Planungskonzept**

---

**2.1 Städtebauliche Struktur Bebauungsplan**

Erschließung

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Gebietes des Bebauungsplanes „Hösichleite II“ und bedarf keiner weiteren Erschließung.

Städtebau

Ziel ist es, durch die Form des neuen Gebäudes die Topographie aufzunehmen. Zum Bestandsgebäude orientiert sich die Zweigeschossigkeit, zur Wald- und Bachseite mit dem Pultdach und dem Herausragen einer Kellerwandseite eine Orientierung zum Naturraum. Dabei soll auch erzielt werden, dass der Neubau nicht wesentlich höher herausragt als das Bestandsgebäude.

Biotop, Grünflächen

Die Baufläche ist beschränkt auf die private Grünflächennutzung an der Nordseite.

Zwischen dem Bachlauf und der Baugrenze befindet sich eine von der seitlichen Straße befahrbare Weg, der zu Pflegemaßnahmen am Wald, Gehölz und Bach genutzt werden kann. Dieser Weg wird bestehen bleiben.

Durch eine Ortsbegehung u.a. mit Herrn Hack, LRA Forchheim und Herrn Saffer, WWA Kronach, wurde festgestellt, dass die Freifläche von der Böschungskante (gleichzeitige Zaunlage) zum geplanten Neubau ausreichend mit ca. 4,5 – 5,0 m vorhanden ist. Diese Freifläche wurde schon immer vom Eigentümer des dahinterliegenden Grundstücks als Zufahrt benutzt. Eine Einschränkung wurde nicht festgestellt. Somit kann im Einvernehmen auf die Einhaltung der Freifläche von 10 m verzichtet werden.

Es ist nicht geplant, einen Eingriff in die Böschung vorzunehmen. Wenn eine Böschungssicherung notwendig werden sollte, dann nur als einen naturnahen Eingriff.

Die restliche Grünfläche, als ehemalige Ausgleichsfläche kann von den Eigentümern des Grundstückes mit unterschiedlicher Nutzung genutzt und bewirtschaftet werden.

Gewässerschutz, Abwasser, Niederschlagswasser

Der Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung ist gewährleistet.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist vom Grundsatz her auf dem Grundstück versickern zu lassen oder durch Zisternen zurückzuhalten.

Ist eine Versickerung nicht möglich, ist beim Wasserwirtschaftsamt Kronach, PF 1763 in Kronach ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

**2.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäude**

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenze, Festsetzung der Gebäudehöhe und der maximalen Geschoszahl definiert. Um sicher zu stellen, dass die Anwendung des Art. 6 Abs. 8 BayBO (Regelung von untergeordneten Bauteilen) in Gebäudevor- und Rücksprünge führt, wurden die zulässigen Balkone, Zwerchhäuser und untergeordnete Vorbauten auf eine Tiefe von maximal 3,00 m beschränkt. Für Wintergärten gilt eine maximale Tiefe von 3 m. Jedoch müssen alle Bauteile sich innerhalb der Baugrenzen befinden.

Wohngebäude

Die Gebäude der Wohnbebauung richten sich nach dem Maß der baulichen Nutzung. Damit ist eine Begrenzung der Gebäudehöhe und die Anzahl der Vollgeschosse vorgegeben. Durch die Randlage der Wohnbebauung ist es notwendig, diese Beschränkungen einzuhalten.

Garagen/ Nebengebäude

Garagen und Carports (offene Garagen) können innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dabei sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Weiterhin ist eine Beschränkung der Gesamtfläche für Nebengebäude mit max. 50 m<sup>2</sup> angesetzt, um eine maximale Ausdehnung der Grundflächen für Garagen/ Nebengebäude zu beschränken.

Dachform

Die Dachform ist grundsätzlich freigestellt. Jedoch ist die Trauf- und Firsthöhe mit 10,00 m ab OK Gelände berg- und talseitig begrenzt.

**2.3 Verkehr**

Fahrverkehr

Der sich im Osten befindliche asphaltierte/ geschotterte Weg/ Ortsstraße (FL.Nr. 26/20) unterliegt einer sehr geringen Frequenz, da sie eine Sackgasse bildet und nur die Zufahrt zum Grundstück und an den Bachlauf ermöglicht.

Somit ist der Fahrverkehr nur auf die neue Bebauung erweitert.

Ruhender Verkehr

Garagen und Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Damit wird der Zufahrtsweg nicht eingeschränkt.

Fußwege

Fußwege sind nicht notwendig, da der Zugang zum neuen Gebäude über den Hof- und Eingangsbereich führt oder zwischen den Garagen des neuen Gebäudes durch einen Aufgang.

**2.4 Flächenzusammenstellung**

Flächen	Summe	Gesamtsumme m <sup>2</sup>	Anteil %
---------	-------	-------------------------------	-------------

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

<b>Grundstücksfläche</b>		<b>2.628,00</b>	<b>100,00%</b>
Zufahrt Bestand	202,80		7,72%
Gebäude Bestand	193,02		7,34%
Gebäude Neu	74,14		2,82%
Balkon Neu	33,24		1,26%
Garage Neu	41,80		1,59%
Zufahrt Neu	45,81		1,74%
Terrassen	40,00		1,52%
Wegflächen zum Haus	48,97		1,86%
<b>Bebaute Fläche</b>		<b>679,78</b>	<b>25,87%</b>
<b>Unbebaute Fläche</b>			<b>74,13%</b>

3. Grünordnung

3.1 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Für die Bauleitplanung sieht der § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zur berücksichtigen.

Antrag:

Aus diesem Grund wird Antrag auf Verzicht der Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit Hinweis auf umweltbezogenen Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 BauGB gestellt.

Auf die Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird durch das vereinfachte Verfahren jedoch nicht verzichtet.

3.2 Neue Ausgleichsmaßnahme

Durch Erwerb des Grundstücks Fl.Nr. 279, Gemarkung Gosberg, mit einer Fläche von 2.900 m<sup>2</sup> durch die Familie Schleifer kann die komplette, bisher auf dem Grundstück Fl.Nr. 125/1, Gemarkung Dobenreuth, festgesetzte Ausgleichsfläche entfallen und künftig auf dem Grundstück Fl.Nr. 279, Gemarkung Gosberg, umgesetzt werden.

Das Grundstück Fl.Nr. 279 wird von der Familie Schleifer gekauft und die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen beim Kauf ist ins Grundbuch einzutragen.

Die abzulösende Fläche beträgt 1.733 m<sup>2</sup>. Die Festsetzungen auf der Fläche waren Sukzessionsfläche und Umwandlung in extensiv bewirtschaftete Wiese.

Mit einem Faktor von 1,6 beträgt die neue Kompensationsfläche 2773 m<sup>2</sup>.

3.3 Zustand und Umwandlung der Kompensationsfläche in eine Ausgleichsfläche

Zustand der Kompensationsfläche: Acker, der letztes Jahr nicht mehr bewirtschaftet wurde.

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

---

Die Fläche wird nach erfolgter Genehmigung in der folgenden Pflanzzeit (z.B. Herbst 2019) umgewandelt zur Streuobstwiese, optional mit einer Feldhecke (5 m breit) und einer Fläche mit Extensivwiese.

Hergestellt werden:

Streuobstwiese 1400 m<sup>2</sup>

Extensivwiese 1500 m<sup>2</sup>

Optional könnte am Südrand der Fläche noch eine Feldhecke gepflanzt werden aus heimischen Gehölzen.

### 3.4 Ausführung und Unterhalt

#### **Streuobstfläche:**

700 m<sup>2</sup> Ansaat mit Saatgut aus der Herkunftsregion 12 (Saattyp FLL RSM Regio Grundmischung ([www.saaten-zoller.de](http://www.saaten-zoller.de))).

Restliche 700 m<sup>2</sup> vorhandene Wiese belassen. Alle Flächen 2-fach mähen (erste Mahd nach Johanni, zweite Mahd im September), das Mähgut ist abzufahren. ([www.vbogl.de/pflege-von-streuobstwiesen](http://www.vbogl.de/pflege-von-streuobstwiesen)).

Pflanzung von 14 Hochstämmen, Artenwahl in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Obstbau im Landratsamt Forchheim. Pflanzung eines Walnussbaumes. Keine Düngung, Pflanzenschutz ausschließlich biologisch.

Die Pflanzabstände betragen i.d.R. ca. 3,0 - 8,0 m, um eine maschinelle Bewirtschaftung zu ermöglichen.

Fläche 1400 m<sup>2</sup>

#### **Extensivwiese:**

Vorhandene Wiese belassen, 2 x Mahd wie bei Streuobstfläche, das Mähgut ist abzufahren. Keine Düngung, Pflanzenschutz ausschließlich biologisch.

Fläche 1500 m<sup>2</sup>

#### **Feldhecke: (optional)**

Pflanzung heimischer Sträucher:

10 Stck Heister, 2xv, 150/200 Feldahorn, Hainbuche

20 Stck leichte Heister, 2xv, 100/150 Mehlbeere, Salweide, Hasel, Hartriegel, Liguster

60 Sträucher 60/100 1 xv, Hartriegel, Wildrose, Schlehe, Liguster, wolliger Schneeball.

Pflanzfläche mit Grasschnitt oder Hackschnitzeln mulchen.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Einzäunung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nur zulässig, wenn unter dem Zaun ein Freiraum von mind. 15 cm eingehalten wird.

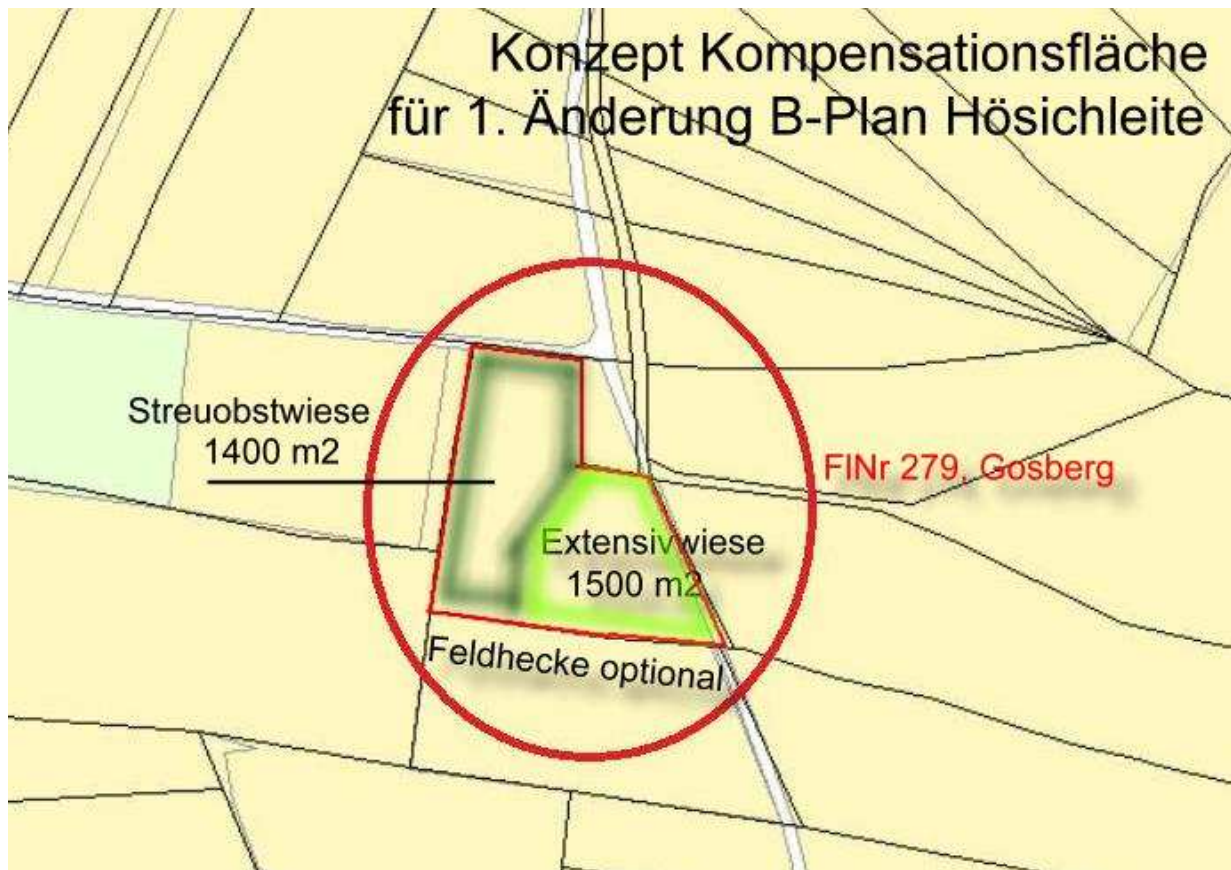
Das Konzept der Kompensationsfläche wurde in Zusammenarbeit mit der UNB, Herrn Martin Erlwein erarbeitet durch:

Dipl. Ing. Wolfgang Körner, Landschaftsarchitekt,

Husumer Str. 24, 90425 Nürnberg, Tel. 0911 – 34 68 38

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

---



**4. Grundbesitz/ Umlegung**

---

Das Grundstück Fl. Nr. 125/1 befindet sich im Privateigentum. Das Grundstück Fl. Nr. 279 wird gerade vom Antragssteller erworben. Ein Umlegungsverfahren ist deshalb nicht notwendig.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein Grundstücksneuzuschnitt, die Größe und der Umfang bleiben erhalten. Es ändert sich lediglich das Verhältnis zwischen bebaubarer und nicht bebaubarer Fläche.

**G ANLAGEN**

Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans (Planblatt)

M 1/500

Stand: 01.07.2019

.....  
Stempel/ Unterschrift Architektin



# **BEBAUUNGSPLAN**

für das Baugebiet

## **"HÖSICHELTE II"**

1. Änderung  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Ort: Dobenreuth  
Gemeinde: Pinzberg  
Verwaltungsgemeinschaft: Gosberg  
Landkreis: Forchheim



## **BEGRÜNDUNG**

SATZUNG: 01. JULI 2019  
ÄNDERUNG: 12. MAI 2019  
ÄNDERUNG: 17. JANUAR 2019  
ERSTELLT. 11. NOVEMBER 2018

---

 **Petra Geiger  
Architektin**

Schulstraße 7 Tel. 09192 - 99 81 89  
91355 Hiltoltstein Fax. 09192 - 99 81 90  
www.arc-geiger.net Mob. 01525 - 381 37 61  
mail@arc-geiger.net

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

---

	<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>A</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (Siehe Planblatt)</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</b>	<b>4</b>
1.1	Zulässige Nutzungen	
1.2	Maß der baulichen Nutzung	
1.3	Maximale Wandhöhen, hangseitig, bergseitig	
1.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
1.5	Stellplätze, Garagen, Carports, Zufahrten	
1.6	Balkone, untergeordnete Vorbauten, Wintergärten	
1.7	Wasser- und Grundwasserschutz	
<b>2</b>	<b>Gestaltung (i.V. mit Art 81 BayBO)</b>	<b>6</b>
2.1	Dachdeckung	
2.2	Garagengestaltung	
2.3	Solar- und Photovoltaik Elemente	
2.4	Dachüberstand	
2.5	Fassaden	
2.6	Einfriedungen	
2.7	Abfallentsorgung	
<b>3</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>7</b>
3.1	Gestaltung nicht überbauter Flächen	
3.2	Wasserdurchlässige Beläge	
3.3	Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	
3.4	Artenschutz	
3.5	Erhaltung von Bäumen und Gehölzbeständen	
<b>C</b>	<b>HINWEISE DURCH TEXT</b>	<b>8</b>
1.1	Eingrenzung des Grundstücks	
1.2	Solar- und Photovoltaikanlage	
1.3	Bodendenkmäler	
<b>D</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>8</b>
<b>E</b>	<b>VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN</b>	<b>10</b>
<b>F</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>10</b>
<b>1.</b>	<b>Rahmenbedingungen des Planungsgebietes</b>	<b>10</b>
1.1	Anlass der Aufstellung	

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

- 1.2 Lage im Raum
- 1.3 Geltungsbereich
- 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.5 Bestand
- 1.6 Immissionsschutz
- 1.7 Ver- und Entsorgung
- 1.8 Altlasten
- 1.9 Wasser- und Grundwasserschutz

**2. Planungskonzept** **12**

- 2.1 Städtebauliche Struktur Bebauungsplan
  - Erschließung
  - Städtebau
  - Biotop, Grünflächen
  - Gewässerschutz, Abwasser, Niederschlagswasser

- 2.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäude
  - Maß der baulichen Nutzung
  - Wohngebäude
  - Garagen/ Nebengebäude
  - Dachform

- 2.3 Verkehr
  - Fahrverkehr
  - Ruhender Verkehr
  - Fußwege

- 2.4 Flächenzusammenstellung

**3. Grünordnung** **14**

- 3.1 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- 3.2 Neue Ausgleichsmaßnahme
- 3.3 Zustand und Umwandlung der Kompensationsfläche in eine Ausgleichsfläche
- 3.4 Ausführung und Unterhalt

**4. Grundbesitz/ Umlegung** **16**

**G ANLAGEN** **16**

Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans (Planblatt) M 1/500

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

1. Des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
  2. Der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
  3. Der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 1 G vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
  4. Dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 29.07.2017 (BGBl. I, S. 2808)
  5. Der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- 

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN – GRAFISCHE FESTSETZUNGEN**

(Siehe Planblatt)

**B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

---

**1.1 Zulässige Nutzungen**

Alle innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind möglich. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen sind ausgeschlossen.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse.

Für den Geltungsbereich gilt:

GRZ: Die maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt. Im Übrigen gilt automatisch § 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauGB. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Eine GRZ von max. 0,6 darf jedoch nicht überschritten werden.

GFZ: Die maximal zulässige Geschossflächenzahl nach § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

VG: Es sind maximal zwei (II) Vollgeschosse (VG) im Sinne eines Erd- und Obergeschosses oder einem Erdgeschoss mit einem Dachgeschoss, das ein Vollgeschoss sein darf, zulässig.

KG: Das Kellergeschoss darf kein Vollgeschoss werden. Dies ist rechnerisch oder zeichnerisch nachzuweisen.

Für die zulässige Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) gilt ein Maß von 30 cm ab natürlichem Terrain an der Bergseite. Diese ist zu bemessen in der Hausmitte. Die Einhaltung der Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß mit Geländeschnitte/ Darstellung in den Ansichten und Darstellung des Urgeländes nachzuweisen.

Bei der Entwässerung tieferliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie die sonstigen einschlägigen Regeln der Technik zu beachten.

Die Entwässerung des Regenwassers von Dach- und Wegflächen ist direkt in den vorhandenen, im Norden befindlichen Bachlauf einzuleiten.

**1.3 Maximale Wandhöhen, berg- und talseitig**

Die maximale Wandhöhe wird berg- und talseitig mit maximal 10,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe definiert sich im Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut. Als Bezugspunkt ist die Oberkante des bestehenden Geländes vor der Baumaßnahme anzusetzen.

**1.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch Baufenster (Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO) kenntlich gemacht. Innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche ist die offene Bauweise ( o ) gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern ( E ).

Auf die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wird hingewiesen.

Die ursprüngliche Baugrenze wird erweitert, womit ein neues Baurecht ermöglicht wird.

Die Baugrenze ALT wird durch die Baugrenze NEU ersetzt bzw. ergänzt. Alle neuen und bestehenden Gebäude befinden sich nun innerhalb der Baugrenze NEU.

**1.5 Stellplätze, Garagen, Carports, Zufahrten**

Diese sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Jedoch sind Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, sowie Einfahrtstiefen bei Garagen von 5 m und Carports von 2 m bis zur Straßenkante einzuhalten.

Die ZUFAHRTEN zu Garagen dürfen nicht aus bodenversiegelndem Material (Asphalt, Beton) ausgeführt werden, sondern sind WASSERDURCHLÄSSIG (Pflastersteine, Rasengittersteine, Mineralbeton) auszuführen.

**1.6 Balkone, untergeordnete Vorbauten, Wintergärten**

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

Balkone, Zwerchhäuser und untergeordnete Vorbauten sind soweit zulässig, sofern sie im Sinne des Art. 6 Abs. 8 BayBO als solche definiert sind. Sie dürfen mit einer Tiefe bis zu 3,0 m errichtet werden, müssen jedoch innerhalb der Baugrenze verbleiben.

Wintergärten können bis zu einer Tiefe von 3 m vor die Fassade treten, müssen jedoch ebenfalls innerhalb der Baugrenze verbleiben.

**1.7 Wasser- und Grundwasserschutz**

Das Baugebiet befindet sich südlich eines Bachlaufes, der in die Trubbach (Hirtenbach) einmündet. Hierzu wird die Freihaltung jeglicher Bebauung an der Uferzone empfohlen. In das Gewässer und seine Böschungen darf nicht eingegriffen werden. Sollte dies notwendig werden, dann nur als naturnahe Verbauung. Eine massive (betonierte) Verbauung ist nicht zulässig.

Das Ableiten von Grund- / Quellwasser über das Kanalnetz ist nicht zulässig. Das anfallende Regen-/ Drainagewasser ist auf dem Grundstück versickern zu lassen oder in geeignete Zisternen einzuleiten. Wird eine Zisterne errichtet, wird empfohlen, eine Retention einzuplanen, um in Starkregenzeiten den schnellen Abfluss des Regenwassers zu vermindern. Ein Abführen des Regenwassers in den Bach bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, zu stellen über das WWA Kronach, Postfach 1763, 96307 Kronach.

**2 Gestaltung (i.V. mit Art 81 BayBO)**

---

**2.1 Dachdeckung**

Die Dachdeckung soll bei Satteldächern mit Ziegeln (Rot bis dunkelbraune Töne) erfolgen. Bei Pult- und Flachdächern (</ 22° Dachneigung) wird eine extensive Begrünung empfohlen.

Zum Schutz der Bewohner vor herabfallenden Ästen durch die nahestehenden Bäume am Bachlauf wird eine Verstärkung der Dachkonstruktion empfohlen.

**2.2 Garagengestaltung**

Die Garagenfläche kann auch zur Errichtung von Nebenanlagen genutzt werden, falls die entfallenden Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Nebenanlagen und Garagen/ Carports müssen sich innerhalb der Baugrenzen befinden.

Es sind keine Garagen in Leichtbauweise (z.B. Wellblech) zulässig.

Die Traufhöhe der Garagen darf maximal 3,00m über dem gewachsenen Terrain an der Zufahrtsseite liegen. Die Länge beträgt maximal 9 m.

Zusammen gebaute GRENZGARAGEN müssen einvernehmlich so gestaltet werden, dass einheitliche Baukörper entstehen.

Einheitlich herzustellen sind insbesondere: Torbreite und -höhe, Höhe der Einfahrt, Traufhöhe, Art des Daches, Farbe der Dachdeckung, Dachneigung

Als Dachform sind Satteldächer mit der Neigung von 40° bis 50° und Flachdächer mit einer Neigung von 0 – 15° zulässig. Eine extensive Begrünung von Flachdächern wird empfohlen.

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

**2.3 Solar- und Photovoltaik Elemente**

Solar- und Photovoltaik Elemente müssen in ihrer Gestaltung abgestimmt sein, sofern sie nicht „unsichtbar“ auf dem Dach untergebracht wurden.

**2.4 Dachüberstand**

Dachüberstände können traufseitig bis 0,70 m und giebelseitig bis 0,50 m betragen.

**2.5 Fassaden**

Für das Baugebiet unpassende Gestaltungsarten wie „Balkone im alpenländischen Stil, turmartige Erker, grelle Farben, Krüppelwalmdach o.ä.“ sind ausgeschlossen.

**2.6 Einfriedungen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur Holzzäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m errichtet werden. Der Verzicht auf die Einfriedung des Vorgartens ist ebenso erlaubt.

Im Freisitzbereich auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude sind Sichtschutzwände aus Holz bis zu 1,80 m Höhe zulässig.

**2.7 Abfallentsorgung**

Im Zuge der Baumaßnahme der Erschließung und der Errichtung der Wohn- und Nebengebäude anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Für die Müllgefäße sind Stellplätze oder Behälter an den Garagenzufahrten des jeweiligen Grundstückes anzuordnen oder zur Entleerung an die öffentliche Straße zu stellen.

**3 Grünordnung**

---

**3.1 Gestaltung nicht überbauter Flächen**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auch durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend, wenn vorhanden, der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu begrünen.

**3.2 Wasserdurchlässige Beläge**

Erforderliche PKW-Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich sowie Garagenzufahrten und Terrassenflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen.

**3.3 Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser**

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

Das anfallende Niederschlagswasser des Baugebietes ist getrennt vom Abwasser zu sammeln, zurückzuhalten, gedrosselt (bei Sammlung über eine Zisterne) oder direkt an Ort und Stelle versickern zu lassen.

**3.4 Artenschutz**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf strenge geschützte Tierarten (z.B. bodenbrütende Vogelarten) nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind erforderliche Rodungen von Bäumen und Sträuchern zur Baufeldfreimachung **außerhalb** des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September jeden Jahres (Brutzeit) durchzuführen.

**3.5 Erhaltung von Bäumen und sonstigen Gehölzbeständen**

Die zur Erhaltung im Plan festgesetzten Flächen sind von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten und dürfen nicht mit Fahrzeugen befahren werden. Sie sind durch einfach Bauzäune während der Bauzeit wirksam abzugrenzen. Vorhandene, zu erhaltene Bäume sind während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen des Wurzelwerks, des Stammes und der Krone durch gezielte Maßnahmen zu schützen.

**C HINWEISE DURCH TEXT**

**1.1 Eingrenzung der Grundstücke**

Um eine größtmögliche Durchlässigkeit für Kleintiere (Amphibien, Igel usw.) zu ermöglichen, wird für das Baugebiet empfohlen, unter allen Zäunen einen Freiraum von mind. 15 cm einzuhalten.

**1.2 Solar- und Photovoltaikanlagen**

Die Verwendung von Solar- und PV-Anlagen im Baugebiet ist zulässig.

**1.3 Bodendenkmäler**

Im näheren Umkreis von Dobenreuth gibt es lt. Denkmaltlas bekannte Bodendenkmäler. Beim Oberbodenabtrag ist sorgfältig auszuführen und auf etwaige archäologische Befunde geachtet werden. Funde sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG anzuzeigen.

**D VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Hösichleite II" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss der Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Pinzberg, den .....

Siegel

.....

1. Bürgermeister R. Seeber



1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

---

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Pinzberg, den .....  
Siegel 1. Bürgermeister R. Seeber

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Pinzberg, den .....  
Siegel 1. Bürgermeister R. Seeber

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit der Begründung in der Fassung vom 17.01.2019 wurde auf Grund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderats vom 17.12.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.01.2019 mit 21.02.2019 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach § 4 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2019 mit 25.02.2019.

Nach Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung i.d. Fassung vom 12.05.2019 und Billigung durch den Gemeinderat vom 13.05.2019 erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs 2 i.V.m.§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.06.2019 mit 24.06.2019, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Pinzberg, den .....  
Siegel 1. Bürgermeister R. Seeber

Die Gemeinde Pinzberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.07.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.07.2019 als Satzung beschlossen.

Pinzberg, den .....  
Siegel 1. Bürgermeister R. Seeber

Der Satzungsbeschluss wurde am 12.07.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Pinzberg, den .....  
Siegel 1. Bürgermeister R. Seeber

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

---

**E VERFAHRENS- und FORMVORSCHRIFTEN**

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und
3. Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Pinzberg geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach „ 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Pinzberg, den .....

Siegel

.....  
1. Bürgermeister R. Seeber

**F BEGRÜNDUNG**

**1. Rahmenbedingungen des Planungsgebietes**

---

**1.4 Anlass der Aufstellung**

Die Eigentümer des Grundstückes Hösicbeleite 15, Fl.Nr. 125/1 beabsichtigt, für die Tochter ein Einfamilienhaus auf dem eigenen Grundstück errichten zu lassen. Jedoch ist dieses Ansinnen bisher fehlgeschlagen, da sich der Neubau in der Ausgleichsfläche befinden würde.

Nach Rücksprache mit dem LRA Forchheim wurde eine Bebauungsplanänderung zugunsten des Bauvorhabens vorgeschlagen.

Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes mit Inkraftsetzung vom 04.09.1996 wurde auf zwei Privatgrundstücken Ausgleichsflächen eingetragen. Warum dies auf diesen beiden Grundstücken erfolgte, ist heute nicht mehr nachvollziehbar, wird aber i.d.R. bei einem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Kompensation ermöglicht. Dabei spielen bei dieser Entscheidung eine räumliche und funktionale Verbindung zum Offenland eine wesentliche Rolle.

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

**1.5 Lage im Raum**

Das Planungsgebiet befindet sich

- Im Landkreis Forchheim
- In der Gemeinde Pinzberg, Ot. Dobenreuth
- in der Gemarkung Dobenreuth

**1.6 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 125/1, Gemarkung Dobenreuth

**1.7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan mit Stand 14.11.2000 liegt vor und definiert für die Fl.Nr. 125/1 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

**1.8 Bestand**

Baulicher Bestand mitsamt Nutzungen:

Auf dem Grundstück ist ein Bestandsgebäude mit Erweiterungen als Wohnhaus, sowie eine Doppelgarage mit Nebengebäude an der südlichen Grundstücksgrenze.

Im nördlichen Grundstücksteil gibt es eine Zufahrt mit Wegerecht, die für die Pflege des Baches und der Landschaft genutzt wird. Die restliche Grünfläche wird gärtnerisch von den Eigentümern genutzt.

**1.9 Immissionsschutz**

Ein höheres Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten, da die neue Bebauung aus einem Einfamilienhaus besteht, deren Bewohner schon zuvor im Elternhaus gelebt und gewohnt haben

**1.10 Ver- und Entsorgung**

Wasser, Strom

Es wird direkt vom Elternhaus eine Unterverteilung vorgenommen. Alternativ gibt es einen neuen Anschluss. Hierzu sind die Versorger zu befragen.

Abwasser

Es kann direkt an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden.

Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den vom Landkreis Forchheim eingesetzten Entsorgungsbetrieb. Die Mülltonnen sind leerungsbereit an die öffentliche Straße zu stellen.

**1.11 Altlasten**

Das Planungsgebiet ist bislang privat genutzt. Altablagerungen sind in diesem Bereich nicht bekannt und durch ein Bodengutachten vom 19.07.2018 durch das IB Geopraxis GmbH, 90427 Nürnberg, Kraftshofer Hauptstr. 86 auch nicht bestätigt worden.

**1.12 Wasser- und Grundwasserschutz**

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

Bei der Bohrung durch das vorgenannte Ingenieurbüro wurde bis zu einer Tiefe von 7,0 m unter GOK kein Grundwasser angetroffen.

Nach der Karte „Naturgewalten“ im BayernAtlas, Stand 12.01.2019 wurde kein HQ100-Wert für den Zulauf der Trubbach angezeigt.

**2. Planungskonzept**

---

**2.1 Städtebauliche Struktur Bebauungsplan**

Erschließung

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Gebietes des Bebauungsplanes „Hösichleite II“ und bedarf keiner weiteren Erschließung.

Städtebau

Ziel ist es, durch die Form des neuen Gebäudes die Topographie aufzunehmen. Zum Bestandsgebäude orientiert sich die Zweigeschossigkeit, zur Wald- und Bachseite mit dem Pultdach und dem Herausragen einer Kellerwandseite eine Orientierung zum Naturraum. Dabei soll auch erzielt werden, dass der Neubau nicht wesentlich höher herausragt als das Bestandsgebäude.

Biotop, Grünflächen

Die Baufläche ist beschränkt auf die private Grünflächennutzung an der Nordseite.

Zwischen dem Bachlauf und der Baugrenze befindet sich eine von der seitlichen Straße befahrbare Weg, der zu Pflegemaßnahmen am Wald, Gehölz und Bach genutzt werden kann. Dieser Weg wird bestehen bleiben.

Durch eine Ortsbegehung u.a. mit Herrn Hack, LRA Forchheim und Herrn Saffer, WWA Kronach, wurde festgestellt, dass die Freifläche von der Böschungskante (gleichzeitige Zaunlage) zum geplanten Neubau ausreichend mit ca. 4,5 – 5,0 m vorhanden ist. Diese Freifläche wurde schon immer vom Eigentümer des dahinterliegenden Grundstücks als Zufahrt benutzt. Eine Einschränkung wurde nicht festgestellt. Somit kann im Einvernehmen auf die Einhaltung der Freifläche von 10 m verzichtet werden.

Es ist nicht geplant, einen Eingriff in die Böschung vorzunehmen. Wenn eine Böschungssicherung notwendig werden sollte, dann nur als einen naturnahen Eingriff.

Die restliche Grünfläche, als ehemalige Ausgleichsfläche kann von den Eigentümern des Grundstückes mit unterschiedlicher Nutzung genutzt und bewirtschaftet werden.

Gewässerschutz, Abwasser, Niederschlagswasser

Der Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung ist gewährleistet.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist vom Grundsatz her auf dem Grundstück versickern zu lassen oder durch Zisternen zurückzuhalten.

Ist eine Versickerung nicht möglich, ist beim Wasserwirtschaftsamt Kronach, PF 1763 in Kronach ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

**2.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäude**

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenze, Festsetzung der Gebäudehöhe und der maximalen Geschoszahl definiert. Um sicher zu stellen, dass die Anwendung des Art. 6 Abs. 8 BayBO (Regelung von untergeordneten Bauteilen) in Gebäudevor- und Rücksprünge führt, wurden die zulässigen Balkone, Zwerchhäuser und untergeordnete Vorbauten auf eine Tiefe von maximal 3,00 m beschränkt. Für Wintergärten gilt eine maximale Tiefe von 3 m. Jedoch müssen alle Bauteile sich innerhalb der Baugrenzen befinden.

Wohngebäude

Die Gebäude der Wohnbebauung richten sich nach dem Maß der baulichen Nutzung. Damit ist eine Begrenzung der Gebäudehöhe und die Anzahl der Vollgeschosse vorgegeben. Durch die Randlage der Wohnbebauung ist es notwendig, diese Beschränkungen einzuhalten.

Garagen/ Nebengebäude

Garagen und Carports (offene Garagen) können innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dabei sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Weiterhin ist eine Beschränkung der Gesamtfläche für Nebengebäude mit max. 50 m<sup>2</sup> angesetzt, um eine maximale Ausdehnung der Grundflächen für Garagen/ Nebengebäude zu beschränken.

Dachform

Die Dachform ist grundsätzlich freigestellt. Jedoch ist die Trauf- und Firsthöhe mit 10,00 m ab OK Gelände berg- und talseitig begrenzt.

**2.3 Verkehr**

Fahrverkehr

Der sich im Osten befindliche asphaltierte/ geschotterte Weg/ Ortsstraße (FL.Nr. 26/20) unterliegt einer sehr geringen Frequenz, da sie eine Sackgasse bildet und nur die Zufahrt zum Grundstück und an den Bachlauf ermöglicht.

Somit ist der Fahrverkehr nur auf die neue Bebauung erweitert.

Ruhender Verkehr

Garagen und Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Damit wird der Zufahrtsweg nicht eingeschränkt.

Fußwege

Fußwege sind nicht notwendig, da der Zugang zum neuen Gebäude über den Hof- und Eingangsbereich führt oder zwischen den Garagen des neuen Gebäudes durch einen Aufgang.

**2.4 Flächenzusammenstellung**

Flächen	Summe	Gesamtsumme m <sup>2</sup>	Anteil %
---------	-------	-------------------------------	-------------

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

<b>Grundstücksfläche</b>		<b>2.628,00</b>	<b>100,00%</b>
Zufahrt Bestand	202,80		7,72%
Gebäude Bestand	193,02		7,34%
Gebäude Neu	74,14		2,82%
Balkon Neu	33,24		1,26%
Garage Neu	41,80		1,59%
Zufahrt Neu	45,81		1,74%
Terrassen	40,00		1,52%
Wegflächen zum Haus	48,97		1,86%
<b>Bebaute Fläche</b>		<b>679,78</b>	<b>25,87%</b>
<b>Unbebaute Fläche</b>			<b>74,13%</b>

3. Grünordnung

3.1 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Für die Bauleitplanung sieht der § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zur berücksichtigen.

Antrag:

Aus diesem Grund wird Antrag auf Verzicht der Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit Hinweis auf umweltbezogenen Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 BauGB gestellt.

Auf die Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird durch das vereinfachte Verfahren jedoch nicht verzichtet.

3.2 Neue Ausgleichsmaßnahme

Durch Erwerb des Grundstücks Fl.Nr. 279, Gemarkung Gosberg, mit einer Fläche von 2.900 m<sup>2</sup> durch die Familie Schleifer kann die komplette, bisher auf dem Grundstück Fl.Nr. 125/1, Gemarkung Dobenreuth, festgesetzte Ausgleichsfläche entfallen und künftig auf dem Grundstück Fl.Nr. 279, Gemarkung Gosberg, umgesetzt werden.

Das Grundstück Fl.Nr. 279 wird von der Familie Schleifer gekauft und die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen beim Kauf ist ins Grundbuch einzutragen.

Die abzulösende Fläche beträgt 1.733 m<sup>2</sup>. Die Festsetzungen auf der Fläche waren Sukzessionsfläche und Umwandlung in extensiv bewirtschaftete Wiese.

Mit einem Faktor von 1,6 beträgt die neue Kompensationsfläche 2773 m<sup>2</sup>.

3.3 Zustand und Umwandlung der Kompensationsfläche in eine Ausgleichsfläche

Zustand der Kompensationsfläche: Acker, der letztes Jahr nicht mehr bewirtschaftet wurde.

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

---

Die Fläche wird nach erfolgter Genehmigung in der folgenden Pflanzzeit (z.B. Herbst 2019) umgewandelt zur Streuobstwiese, optional mit einer Feldhecke (5 m breit) und einer Fläche mit Extensivwiese.

Hergestellt werden:

Streuobstwiese 1400 m<sup>2</sup>

Extensivwiese 1500 m<sup>2</sup>

Optional könnte am Südrand der Fläche noch eine Feldhecke gepflanzt werden aus heimischen Gehölzen.

### 3.4 Ausführung und Unterhalt

#### **Streuobstfläche:**

700 m<sup>2</sup> Ansaat mit Saatgut aus der Herkunftsregion 12 (Saattyp FLL RSM Regio Grundmischung ([www.saaten-zoller.de](http://www.saaten-zoller.de))).

Restliche 700 m<sup>2</sup> vorhandene Wiese belassen. Alle Flächen 2-fach mähen (erste Mahd nach Johanni, zweite Mahd im September), das Mähgut ist abzufahren. ([www.vbogl.de/pflege-von-streuobstwiesen](http://www.vbogl.de/pflege-von-streuobstwiesen)).

Pflanzung von 14 Hochstämmen, Artenwahl in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Obstbau im Landratsamt Forchheim. Pflanzung eines Walnussbaumes. Keine Düngung, Pflanzenschutz ausschließlich biologisch.

Die Pflanzabstände betragen i.d.R. ca. 3,0 - 8,0 m, um eine maschinelle Bewirtschaftung zu ermöglichen.

Fläche 1400 m<sup>2</sup>

#### **Extensivwiese:**

Vorhandene Wiese belassen, 2 x Mahd wie bei Streuobstfläche, das Mähgut ist abzufahren. Keine Düngung, Pflanzenschutz ausschließlich biologisch.

Fläche 1500 m<sup>2</sup>

#### **Feldhecke: (optional)**

Pflanzung heimischer Sträucher:

10 Stck Heister, 2xv, 150/200 Feldahorn, Hainbuche

20 Stck leichte Heister, 2xv, 100/150 Mehlbeere, Salweide, Hasel, Hartriegel, Liguster

60 Sträucher 60/100 1 xv, Hartriegel, Wildrose, Schlehe, Liguster, wolliger Schneeball.

Pflanzfläche mit Grasschnitt oder Hackschnitzeln mulchen.

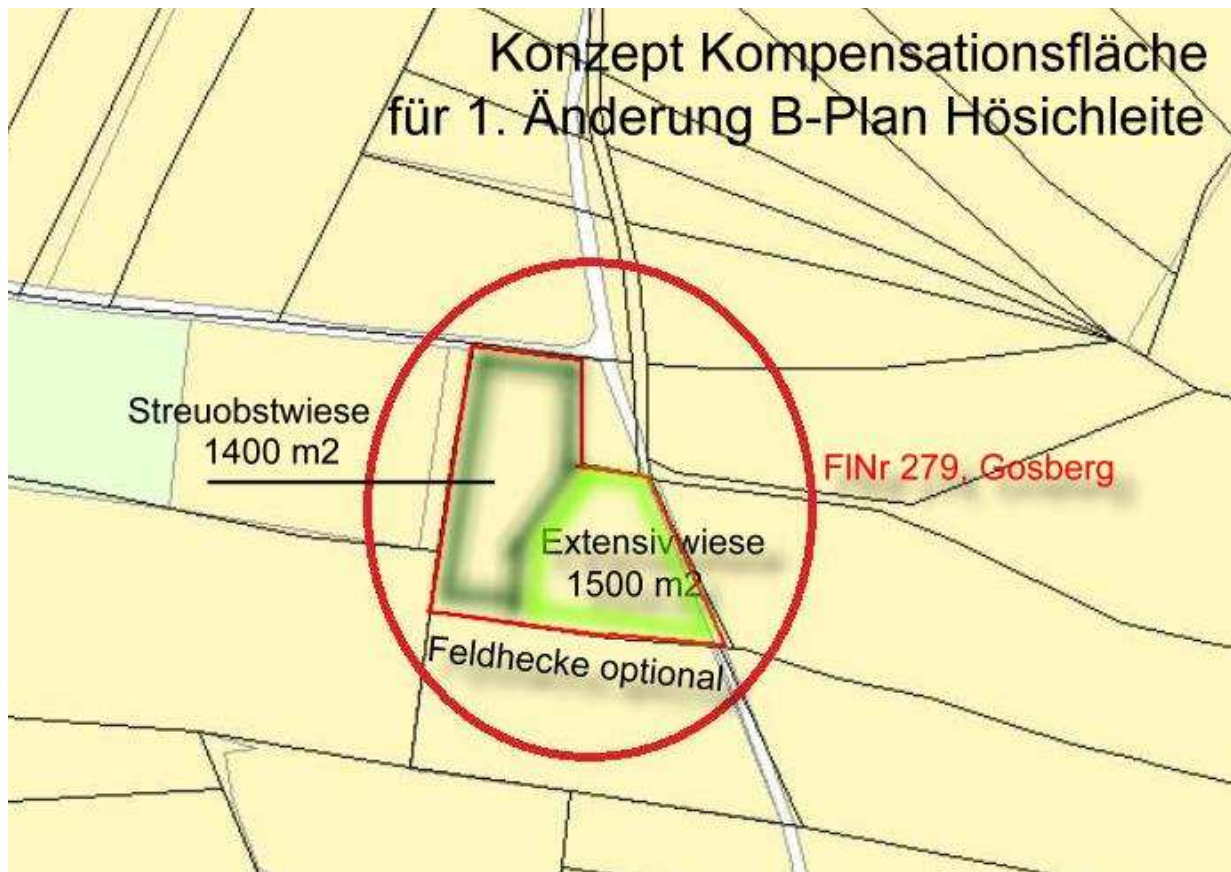
Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Einzäunung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nur zulässig, wenn unter dem Zaun ein Freiraum von mind. 15 cm eingehalten wird.

Das Konzept der Kompensationsfläche wurde in Zusammenarbeit mit der UNB, Herrn Martin Erlwein erarbeitet durch:

Dipl. Ing. Wolfgang Körner, Landschaftsarchitekt,

Husumer Str. 24, 90425 Nürnberg, Tel. 0911 – 34 68 38

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB



4. Grundbesitz/ Umlegung

Das Grundstück Fl. Nr. 125/1 befindet sich im Privateigentum. Das Grundstück Fl. Nr. 279 wird gerade vom Antragssteller erworben. Ein Umlegungsverfahren ist deshalb nicht notwendig.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein Grundstücksneuzuschnitt, die Größe und der Umfang bleiben erhalten. Es ändert sich lediglich das Verhältnis zwischen bebaubarer und nicht bebaubarer Fläche.

G ANLAGEN

Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans (Planblatt)

M 1/500

Stand: 01.07.2019

.....  
Stempel/ Unterschrift Architektin



# **BEBAUUNGSPLAN**

für das Baugebiet

## **"HÖSICHELTE II"**

1. Änderung  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Ort: Dobenreuth  
Gemeinde: Pinzberg  
Verwaltungsgemeinschaft: Gosberg  
Landkreis: Forchheim



## **BEGRÜNDUNG**

SATZUNG: 01. JULI 2019  
ÄNDERUNG: 12. MAI 2019  
ÄNDERUNG: 17. JANUAR 2019  
ERSTELLT. 11. NOVEMBER 2018

---

 **Petra Geiger  
Architektin**

Schulstraße 7 Tel. 09192 - 99 81 89  
91355 Hiltoltstein Fax. 09192 - 99 81 90  
www.arc-geiger.net Mob. 01525 - 381 37 61  
mail@arc-geiger.net

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

---

	<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>A</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (Siehe Planblatt)</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</b>	<b>4</b>
1.1	Zulässige Nutzungen	
1.2	Maß der baulichen Nutzung	
1.3	Maximale Wandhöhen, hangseitig, bergseitig	
1.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
1.5	Stellplätze, Garagen, Carports, Zufahrten	
1.6	Balkone, untergeordnete Vorbauten, Wintergärten	
1.7	Wasser- und Grundwasserschutz	
<b>2</b>	<b>Gestaltung (i.V. mit Art 81 BayBO)</b>	<b>6</b>
2.1	Dachdeckung	
2.2	Garagengestaltung	
2.3	Solar- und Photovoltaik Elemente	
2.4	Dachüberstand	
2.5	Fassaden	
2.6	Einfriedungen	
2.7	Abfallentsorgung	
<b>3</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>7</b>
3.1	Gestaltung nicht überbauter Flächen	
3.2	Wasserdurchlässige Beläge	
3.3	Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	
3.4	Artenschutz	
3.5	Erhaltung von Bäumen und Gehölzbeständen	
<b>C</b>	<b>HINWEISE DURCH TEXT</b>	<b>8</b>
1.1	Eingrenzung des Grundstücks	
1.2	Solar- und Photovoltaikanlage	
1.3	Bodendenkmäler	
<b>D</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>8</b>
<b>E</b>	<b>VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN</b>	<b>10</b>
<b>F</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>10</b>
<b>1.</b>	<b>Rahmenbedingungen des Planungsgebietes</b>	<b>10</b>
1.1	Anlass der Aufstellung	

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

- 1.2 Lage im Raum
- 1.3 Geltungsbereich
- 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.5 Bestand
- 1.6 Immissionsschutz
- 1.7 Ver- und Entsorgung
- 1.8 Altlasten
- 1.9 Wasser- und Grundwasserschutz

**2. Planungskonzept** **12**

- 2.1 Städtebauliche Struktur Bebauungsplan
  - Erschließung
  - Städtebau
  - Biotop, Grünflächen
  - Gewässerschutz, Abwasser, Niederschlagswasser

- 2.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäude
  - Maß der baulichen Nutzung
  - Wohngebäude
  - Garagen/ Nebengebäude
  - Dachform

- 2.3 Verkehr
  - Fahrverkehr
  - Ruhender Verkehr
  - Fußwege

- 2.4 Flächenzusammenstellung

**3. Grünordnung** **14**

- 3.1 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- 3.2 Neue Ausgleichsmaßnahme
- 3.3 Zustand und Umwandlung der Kompensationsfläche in eine Ausgleichsfläche
- 3.4 Ausführung und Unterhalt

**4. Grundbesitz/ Umlegung** **16**

**G ANLAGEN** **16**

Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans (Planblatt) M 1/500

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

1. Des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
  2. Der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
  3. Der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 1 G vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
  4. Dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 29.07.2017 (BGBl. I, S. 2808)
  5. Der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- 

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN – GRAFISCHE FESTSETZUNGEN**

(Siehe Planblatt)

**B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

---

**1.1 Zulässige Nutzungen**

Alle innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind möglich. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen sind ausgeschlossen.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse.

Für den Geltungsbereich gilt:

GRZ: Die maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt. Im Übrigen gilt automatisch § 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauGB. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Eine GRZ von max. 0,6 darf jedoch nicht überschritten werden.

GFZ: Die maximal zulässige Geschossflächenzahl nach § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

VG: Es sind maximal zwei (II) Vollgeschosse (VG) im Sinne eines Erd- und Obergeschosses oder einem Erdgeschoss mit einem Dachgeschoss, das ein Vollgeschoss sein darf, zulässig.

KG: Das Kellergeschoss darf kein Vollgeschoss werden. Dies ist rechnerisch oder zeichnerisch nachzuweisen.

Für die zulässige Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) gilt ein Maß von 30 cm ab natürlichem Terrain an der Bergseite. Diese ist zu bemessen in der Hausmitte. Die Einhaltung der Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß mit Geländeschnitte/ Darstellung in den Ansichten und Darstellung des Urgeländes nachzuweisen.

Bei der Entwässerung tieferliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie die sonstigen einschlägigen Regeln der Technik zu beachten.

Die Entwässerung des Regenwassers von Dach- und Wegflächen ist direkt in den vorhandenen, im Norden befindlichen Bachlauf einzuleiten.

**1.3 Maximale Wandhöhen, berg- und talseitig**

Die maximale Wandhöhe wird berg- und talseitig mit maximal 10,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe definiert sich im Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut. Als Bezugspunkt ist die Oberkante des bestehenden Geländes vor der Baumaßnahme anzusetzen.

**1.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch Baufenster (Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO) kenntlich gemacht. Innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche ist die offene Bauweise ( o ) gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern ( E ).

Auf die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wird hingewiesen.

Die ursprüngliche Baugrenze wird erweitert, womit ein neues Baurecht ermöglicht wird.

Die Baugrenze ALT wird durch die Baugrenze NEU ersetzt bzw. ergänzt. Alle neuen und bestehenden Gebäude befinden sich nun innerhalb der Baugrenze NEU.

**1.5 Stellplätze, Garagen, Carports, Zufahrten**

Diese sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Jedoch sind Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, sowie Einfahrtstiefen bei Garagen von 5 m und Carports von 2 m bis zur Straßenkante einzuhalten.

Die ZUFAHRTEN zu Garagen dürfen nicht aus bodenversiegelndem Material (Asphalt, Beton) ausgeführt werden, sondern sind WASSERDURCHLÄSSIG (Pflastersteine, Rasengittersteine, Mineralbeton) auszuführen.

**1.6 Balkone, untergeordnete Vorbauten, Wintergärten**

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

Balkone, Zwerchhäuser und untergeordnete Vorbauten sind soweit zulässig, sofern sie im Sinne des Art. 6 Abs. 8 BayBO als solche definiert sind. Sie dürfen mit einer Tiefe bis zu 3,0 m errichtet werden, müssen jedoch innerhalb der Baugrenze verbleiben.

Wintergärten können bis zu einer Tiefe von 3 m vor die Fassade treten, müssen jedoch ebenfalls innerhalb der Baugrenze verbleiben.

**1.7 Wasser- und Grundwasserschutz**

Das Baugebiet befindet sich südlich eines Bachlaufes, der in die Trubbach (Hirtenbach) einmündet. Hierzu wird die Freihaltung jeglicher Bebauung an der Uferzone empfohlen. In das Gewässer und seine Böschungen darf nicht eingegriffen werden. Sollte dies notwendig werden, dann nur als naturnahe Verbauung. Eine massive (betonierte) Verbauung ist nicht zulässig.

Das Ableiten von Grund- / Quellwasser über das Kanalnetz ist nicht zulässig. Das anfallende Regen-/ Drainagewasser ist auf dem Grundstück versickern zu lassen oder in geeignete Zisternen einzuleiten. Wird eine Zisterne errichtet, wird empfohlen, eine Retention einzuplanen, um in Starkregenzeiten den schnellen Abfluss des Regenwassers zu vermindern. Ein Abführen des Regenwassers in den Bach bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, zu stellen über das WWA Kronach, Postfach 1763, 96307 Kronach.

**2 Gestaltung (i.V. mit Art 81 BayBO)**

---

**2.1 Dachdeckung**

Die Dachdeckung soll bei Satteldächern mit Ziegeln (Rot bis dunkelbraune Töne) erfolgen. Bei Pult- und Flachdächern (</ 22° Dachneigung) wird eine extensive Begrünung empfohlen.

Zum Schutz der Bewohner vor herabfallenden Ästen durch die nahestehenden Bäume am Bachlauf wird eine Verstärkung der Dachkonstruktion empfohlen.

**2.2 Garagengestaltung**

Die Garagenfläche kann auch zur Errichtung von Nebenanlagen genutzt werden, falls die entfallenden Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Nebenanlagen und Garagen/ Carports müssen sich innerhalb der Baugrenzen befinden.

Es sind keine Garagen in Leichtbauweise (z.B. Wellblech) zulässig.

Die Traufhöhe der Garagen darf maximal 3,00m über dem gewachsenen Terrain an der Zufahrtsseite liegen. Die Länge beträgt maximal 9 m.

Zusammen gebaute GRENZGARAGEN müssen einvernehmlich so gestaltet werden, dass einheitliche Baukörper entstehen.

Einheitlich herzustellen sind insbesondere: Torbreite und -höhe, Höhe der Einfahrt, Traufhöhe, Art des Daches, Farbe der Dachdeckung, Dachneigung

Als Dachform sind Satteldächer mit der Neigung von 40° bis 50° und Flachdächer mit einer Neigung von 0 – 15° zulässig. Eine extensive Begrünung von Flachdächern wird empfohlen.

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

**2.3 Solar- und Photovoltaik Elemente**

Solar- und Photovoltaik Elemente müssen in ihrer Gestaltung abgestimmt sein, sofern sie nicht „unsichtbar“ auf dem Dach untergebracht wurden.

**2.4 Dachüberstand**

Dachüberstände können traufseitig bis 0,70 m und giebelseitig bis 0,50 m betragen.

**2.5 Fassaden**

Für das Baugebiet unpassende Gestaltungsarten wie „Balkone im alpenländischen Stil, turmartige Erker, grelle Farben, Krüppelwalmdach o.ä.“ sind ausgeschlossen.

**2.6 Einfriedungen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur Holzzäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m errichtet werden. Der Verzicht auf die Einfriedung des Vorgartens ist ebenso erlaubt.

Im Freisitzbereich auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude sind Sichtschutzwände aus Holz bis zu 1,80 m Höhe zulässig.

**2.7 Abfallentsorgung**

Im Zuge der Baumaßnahme der Erschließung und der Errichtung der Wohn- und Nebengebäude anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Für die Müllgefäße sind Stellplätze oder Behälter an den Garagenzufahrten des jeweiligen Grundstückes anzuordnen oder zur Entleerung an die öffentliche Straße zu stellen.

**3 Grünordnung**

---

**3.1 Gestaltung nicht überbauter Flächen**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auch durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend, wenn vorhanden, der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu begrünen.

**3.2 Wasserdurchlässige Beläge**

Erforderliche PKW-Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich sowie Garagenzufahrten und Terrassenflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen.

**3.3 Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser**

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

Das anfallende Niederschlagswasser des Baugebietes ist getrennt vom Abwasser zu sammeln, zurückzuhalten, gedrosselt (bei Sammlung über eine Zisterne) oder direkt an Ort und Stelle versickern zu lassen.

**3.4 Artenschutz**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf strenge geschützte Tierarten (z.B. bodenbrütende Vogelarten) nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind erforderliche Rodungen von Bäumen und Sträuchern zur Baufeldfreimachung **außerhalb** des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September jeden Jahres (Brutzeit) durchzuführen.

**3.5 Erhaltung von Bäumen und sonstigen Gehölzbeständen**

Die zur Erhaltung im Plan festgesetzten Flächen sind von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten und dürfen nicht mit Fahrzeugen befahren werden. Sie sind durch einfach Bauzäune während der Bauzeit wirksam abzugrenzen. Vorhandene, zu erhaltene Bäume sind während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen des Wurzelwerks, des Stammes und der Krone durch gezielte Maßnahmen zu schützen.

**C HINWEISE DURCH TEXT**

**1.1 Eingrenzung der Grundstücke**

Um eine größtmögliche Durchlässigkeit für Kleintiere (Amphibien, Igel usw.) zu ermöglichen, wird für das Baugebiet empfohlen, unter allen Zäunen einen Freiraum von mind. 15 cm einzuhalten.

**1.2 Solar- und Photovoltaikanlagen**

Die Verwendung von Solar- und PV-Anlagen im Baugebiet ist zulässig.

**1.3 Bodendenkmäler**

Im näheren Umkreis von Dobenreuth gibt es lt. Denkmaltatlas bekannte Bodendenkmäler. Beim Oberbodenabtrag ist sorgfältig auszuführen und auf etwaige archäologische Befunde geachtet werden. Funde sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG anzuzeigen.

**D VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Hösichleite II" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss der Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Pinzberg, den .....

Siegel

.....

1. Bürgermeister R. Seeber



1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

---

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Pinzberg, den .....  
Siegel 1. Bürgermeister R. Seeber

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Pinzberg, den .....  
Siegel 1. Bürgermeister R. Seeber

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit der Begründung in der Fassung vom 17.01.2019 wurde auf Grund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderats vom 17.12.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.01.2019 mit 21.02.2019 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach § 4 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2019 mit 25.02.2019.

Nach Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung i.d. Fassung vom 12.05.2019 und Billigung durch den Gemeinderat vom 13.05.2019 erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs 2 i.V.m.§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.06.2019 mit 24.06.2019, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Pinzberg, den .....  
Siegel 1. Bürgermeister R. Seeber

Die Gemeinde Pinzberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.07.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.07.2019 als Satzung beschlossen.

Pinzberg, den .....  
Siegel 1. Bürgermeister R. Seeber

Der Satzungsbeschluss wurde am 12.07.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Pinzberg, den .....  
Siegel 1. Bürgermeister R. Seeber

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

---

**E VERFAHRENS- und FORMVORSCHRIFTEN**

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und
3. Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Pinzberg geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach „ 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Pinzberg, den .....

Siegel

.....  
1. Bürgermeister R. Seeber

**F BEGRÜNDUNG**

**1. Rahmenbedingungen des Planungsgebietes**

---

**1.4 Anlass der Aufstellung**

Die Eigentümer des Grundstückes Hösicbeleite 15, Fl.Nr. 125/1 beabsichtigt, für die Tochter ein Einfamilienhaus auf dem eigenen Grundstück errichten zu lassen. Jedoch ist dieses Ansinnen bisher fehlgeschlagen, da sich der Neubau in der Ausgleichsfläche befinden würde.

Nach Rücksprache mit dem LRA Forchheim wurde eine Bebauungsplanänderung zugunsten des Bauvorhabens vorgeschlagen.

Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes mit Inkraftsetzung vom 04.09.1996 wurde auf zwei Privatgrundstücken Ausgleichsflächen eingetragen. Warum dies auf diesen beiden Grundstücken erfolgte, ist heute nicht mehr nachvollziehbar, wird aber i.d.R. bei einem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Kompensation ermöglicht. Dabei spielen bei dieser Entscheidung eine räumliche und funktionale Verbindung zum Offenland eine wesentliche Rolle.

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

**1.5 Lage im Raum**

Das Planungsgebiet befindet sich

- Im Landkreis Forchheim
- In der Gemeinde Pinzberg, Ot. Dobenreuth
- in der Gemarkung Dobenreuth

**1.6 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 125/1, Gemarkung Dobenreuth

**1.7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan mit Stand 14.11.2000 liegt vor und definiert für die Fl.Nr. 125/1 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

**1.8 Bestand**

Baulicher Bestand mitsamt Nutzungen:

Auf dem Grundstück ist ein Bestandsgebäude mit Erweiterungen als Wohnhaus, sowie eine Doppelgarage mit Nebengebäude an der südlichen Grundstücksgrenze.

Im nördlichen Grundstücksteil gibt es eine Zufahrt mit Wegerecht, die für die Pflege des Baches und der Landschaft genutzt wird. Die restliche Grünfläche wird gärtnerisch von den Eigentümern genutzt.

**1.9 Immissionsschutz**

Ein höheres Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten, da die neue Bebauung aus einem Einfamilienhaus besteht, deren Bewohner schon zuvor im Elternhaus gelebt und gewohnt haben

**1.10 Ver- und Entsorgung**

Wasser, Strom

Es wird direkt vom Elternhaus eine Unterverteilung vorgenommen. Alternativ gibt es einen neuen Anschluss. Hierzu sind die Versorger zu befragen.

Abwasser

Es kann direkt an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden.

Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den vom Landkreis Forchheim eingesetzten Entsorgungsbetrieb. Die Mülltonnen sind leerungsbereit an die öffentliche Straße zu stellen.

**1.11 Altlasten**

Das Planungsgebiet ist bislang privat genutzt. Altablagerungen sind in diesem Bereich nicht bekannt und durch ein Bodengutachten vom 19.07.2018 durch das IB Geopraxis GmbH, 90427 Nürnberg, Kraftshofer Hauptstr. 86 auch nicht bestätigt worden.

**1.12 Wasser- und Grundwasserschutz**

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

Bei der Bohrung durch das vorgenannte Ingenieurbüro wurde bis zu einer Tiefe von 7,0 m unter GOK kein Grundwasser angetroffen.

Nach der Karte „Naturgewalten“ im BayernAtlas, Stand 12.01.2019 wurde kein HQ100-Wert für den Zulauf der Trubbach angezeigt.

**2. Planungskonzept**

---

**2.1 Städtebauliche Struktur Bebauungsplan**

Erschließung

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Gebietes des Bebauungsplanes „Hösichleite II“ und bedarf keiner weiteren Erschließung.

Städtebau

Ziel ist es, durch die Form des neuen Gebäudes die Topographie aufzunehmen. Zum Bestandsgebäude orientiert sich die Zweigeschossigkeit, zur Wald- und Bachseite mit dem Pultdach und dem Herausragen einer Kellerwandseite eine Orientierung zum Naturraum. Dabei soll auch erzielt werden, dass der Neubau nicht wesentlich höher herausragt als das Bestandsgebäude.

Biotope, Grünflächen

Die Baufläche ist beschränkt auf die private Grünflächennutzung an der Nordseite. Zwischen dem Bachlauf und der Baugrenze befindet sich eine von der seitlichen Straße befahrbare Weg, der zu Pflegemaßnahmen am Wald, Gehölz und Bach genutzt werden kann. Dieser Weg wird bestehen bleiben.

Durch eine Ortsbegehung u.a. mit Herrn Hack, LRA Forchheim und Herrn Saffer, WWA Kronach, wurde festgestellt, dass die Freifläche von der Böschungskante (gleichzeitige Zaunlage) zum geplanten Neubau ausreichend mit ca. 4,5 – 5,0 m vorhanden ist. Diese Freifläche wurde schon immer vom Eigentümer des dahinterliegenden Grundstücks als Zufahrt benutzt. Eine Einschränkung wurde nicht festgestellt. Somit kann im Einvernehmen auf die Einhaltung der Freifläche von 10 m verzichtet werden.

Es ist nicht geplant, einen Eingriff in die Böschung vorzunehmen. Wenn eine Böschungssicherung notwendig werden sollte, dann nur als einen naturnahen Eingriff.

Die restliche Grünfläche, als ehemalige Ausgleichsfläche kann von den Eigentümern des Grundstückes mit unterschiedlicher Nutzung genutzt und bewirtschaftet werden.

Gewässerschutz, Abwasser, Niederschlagswasser

Der Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung ist gewährleistet.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist vom Grundsatz her auf dem Grundstück versickern zu lassen oder durch Zisternen zurückzuhalten.

Ist eine Versickerung nicht möglich, ist beim Wasserwirtschaftsamt Kronach , PF 1763 in Kronach ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

**2.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäude**

**1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

---

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenze, Festsetzung der Gebäudehöhe und der maximalen Geschoszahl definiert. Um sicher zu stellen, dass die Anwendung des Art. 6 Abs. 8 BayBO (Regelung von untergeordneten Bauteilen) in Gebäudevor- und Rücksprünge führt, wurden die zulässigen Balkone, Zwerchhäuser und untergeordnete Vorbauten auf eine Tiefe von maximal 3,00 m beschränkt. Für Wintergärten gilt eine maximale Tiefe von 3 m. Jedoch müssen alle Bauteile sich innerhalb der Baugrenzen befinden.

Wohngebäude

Die Gebäude der Wohnbebauung richten sich nach dem Maß der baulichen Nutzung. Damit ist eine Begrenzung der Gebäudehöhe und die Anzahl der Vollgeschosse vorgegeben. Durch die Randlage der Wohnbebauung ist es notwendig, diese Beschränkungen einzuhalten.

Garagen/ Nebengebäude

Garagen und Carports (offene Garagen) können innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dabei sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Weiterhin ist eine Beschränkung der Gesamtfläche für Nebengebäude mit max. 50 m<sup>2</sup> angesetzt, um eine maximale Ausdehnung der Grundflächen für Garagen/ Nebengebäude zu beschränken.

Dachform

Die Dachform ist grundsätzlich freigestellt. Jedoch ist die Trauf- und Firsthöhe mit 10,00 m ab OK Gelände berg- und talseitig begrenzt.

**2.3 Verkehr**

Fahrverkehr

Der sich im Osten befindliche asphaltierte/ geschotterte Weg/ Ortsstraße (FL.Nr. 26/20) unterliegt einer sehr geringen Frequenz, da sie eine Sackgasse bildet und nur die Zufahrt zum Grundstück und an den Bachlauf ermöglicht.

Somit ist der Fahrverkehr nur auf die neue Bebauung erweitert.

Ruhender Verkehr

Garagen und Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Damit wird der Zufahrtsweg nicht eingeschränkt.

Fußwege

Fußwege sind nicht notwendig, da der Zugang zum neuen Gebäude über den Hof- und Eingangsbereich führt oder zwischen den Garagen des neuen Gebäudes durch einen Aufgang.

**2.4 Flächenzusammenstellung**

Flächen	Summe	Gesamtsumme m <sup>2</sup>	Anteil %
---------	-------	-------------------------------	-------------

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

<b>Grundstücksfläche</b>		<b>2.628,00</b>	<b>100,00%</b>
Zufahrt Bestand	202,80		7,72%
Gebäude Bestand	193,02		7,34%
Gebäude Neu	74,14		2,82%
Balkon Neu	33,24		1,26%
Garage Neu	41,80		1,59%
Zufahrt Neu	45,81		1,74%
Terrassen	40,00		1,52%
Wegflächen zum Haus	48,97		1,86%
<b>Bebaute Fläche</b>		<b>679,78</b>	<b>25,87%</b>
<b>Unbebaute Fläche</b>			<b>74,13%</b>

3. Grünordnung

3.1 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Für die Bauleitplanung sieht der § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zur berücksichtigen.

Antrag:

Aus diesem Grund wird Antrag auf Verzicht der Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit Hinweis auf umweltbezogenen Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 BauGB gestellt.

Auf die Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird durch das vereinfachte Verfahren jedoch nicht verzichtet.

3.2 Neue Ausgleichsmaßnahme

Durch Erwerb des Grundstücks Fl.Nr. 279, Gemarkung Gosberg, mit einer Fläche von 2.900 m<sup>2</sup> durch die Familie Schleifer kann die komplette, bisher auf dem Grundstück Fl.Nr. 125/1, Gemarkung Dobenreuth, festgesetzte Ausgleichsfläche entfallen und künftig auf dem Grundstück Fl.Nr. 279, Gemarkung Gosberg, umgesetzt werden.

Das Grundstück Fl.Nr. 279 wird von der Familie Schleifer gekauft und die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen beim Kauf ist ins Grundbuch einzutragen.

Die abzulösende Fläche beträgt 1.733 m<sup>2</sup>. Die Festsetzungen auf der Fläche waren Sukzessionsfläche und Umwandlung in extensiv bewirtschaftete Wiese.

Mit einem Faktor von 1,6 beträgt die neue Kompensationsfläche 2773 m<sup>2</sup>.

3.3 Zustand und Umwandlung der Kompensationsfläche in eine Ausgleichsfläche

Zustand der Kompensationsfläche: Acker, der letztes Jahr nicht mehr bewirtschaftet wurde.

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

---

Die Fläche wird nach erfolgter Genehmigung in der folgenden Pflanzzeit (z.B. Herbst 2019) umgewandelt zur Streuobstwiese, optional mit einer Feldhecke (5 m breit) und einer Fläche mit Extensivwiese.

Hergestellt werden:

Streuobstwiese 1400 m<sup>2</sup>

Extensivwiese 1500 m<sup>2</sup>

Optional könnte am Südrand der Fläche noch eine Feldhecke gepflanzt werden aus heimischen Gehölzen.

### 3.4 Ausführung und Unterhalt

#### **Streuobstfläche:**

700 m<sup>2</sup> Ansaat mit Saatgut aus der Herkunftsregion 12 (Saattyp FLL RSM Regio Grundmischung ([www.saaten-zoller.de](http://www.saaten-zoller.de))).

Restliche 700 m<sup>2</sup> vorhandene Wiese belassen. Alle Flächen 2-fach mähen (erste Mahd nach Johanni, zweite Mahd im September), das Mähgut ist abzufahren. ([www.vbogl.de/pflege-von-streuobstwiesen](http://www.vbogl.de/pflege-von-streuobstwiesen)).

Pflanzung von 14 Hochstämmen, Artenwahl in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Obstbau im Landratsamt Forchheim. Pflanzung eines Walnussbaumes. Keine Düngung, Pflanzenschutz ausschließlich biologisch.

Die Pflanzabstände betragen i.d.R. ca. 3,0 - 8,0 m, um eine maschinelle Bewirtschaftung zu ermöglichen.

Fläche 1400 m<sup>2</sup>

#### **Extensivwiese:**

Vorhandene Wiese belassen, 2 x Mahd wie bei Streuobstfläche, das Mähgut ist abzufahren. Keine Düngung, Pflanzenschutz ausschließlich biologisch.

Fläche 1500 m<sup>2</sup>

#### **Feldhecke: (optional)**

Pflanzung heimischer Sträucher:

10 Stck Heister, 2xv, 150/200 Feldahorn, Hainbuche

20 Stck leichte Heister, 2xv, 100/150 Mehlbeere, Salweide, Hasel, Hartriegel, Liguster

60 Sträucher 60/100 1 xv, Hartriegel, Wildrose, Schlehe, Liguster, wolliger Schneeball.

Pflanzfläche mit Grasschnitt oder Hackschnitzeln mulchen.

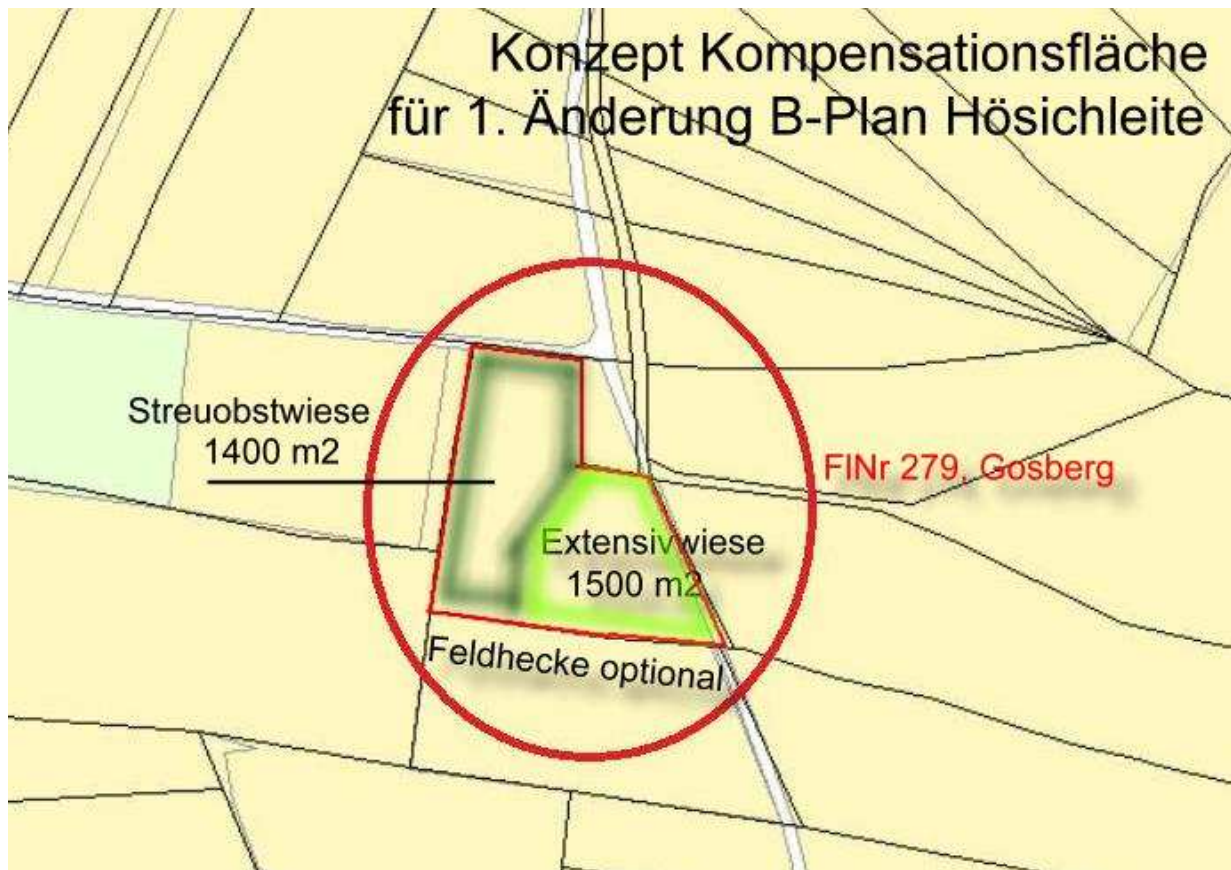
Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Einzäunung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nur zulässig, wenn unter dem Zaun ein Freiraum von mind. 15 cm eingehalten wird.

Das Konzept der Kompensationsfläche wurde in Zusammenarbeit mit der UNB, Herrn Martin Erlwein erarbeitet durch:

Dipl. Ing. Wolfgang Körner, Landschaftsarchitekt,

Husumer Str. 24, 90425 Nürnberg, Tel. 0911 – 34 68 38

1. ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB



4. Grundbesitz/ Umlegung

Das Grundstück Fl. Nr. 125/1 befindet sich im Privateigentum. Das Grundstück Fl. Nr. 279 wird gerade vom Antragssteller erworben. Ein Umlegungsverfahren ist deshalb nicht notwendig.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein Grundstücksneuzuschnitt, die Größe und der Umfang bleiben erhalten. Es ändert sich lediglich das Verhältnis zwischen bebaubarer und nicht bebaubarer Fläche.

G ANLAGEN

Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans (Planblatt)

M 1/500

Stand: 01.07.2019

.....  
Stempel/ Unterschrift Architektin