VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

• • • • • • •

SD, PD, FD

15.2 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz Textteil zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hofäcker", Gemeinde Kleinsendelbach gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Kleinsendelbach vom 28.10.2025. hingewiesen: es gelten die dortigen Regelungen.

Die Gemeinde Kleinsendelbach erlässt auf Grund a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I

S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007

(GVBI. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBI, S. 254) geändert worden ist d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBI. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBI. S. 573)

e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBI. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBI. S. 82, BayRS 791-1-U) das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25 Juli 2025 (GVBLS 254) geändert worden ist g) der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom als Satzung.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

1.3 Die Anzahl der Wohneinheiten wird je geplantem Baugrundstück auf maximal 2 begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse 2.1.1 Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig: II

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) Gemäß Planeinschrieb

2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) Gemäß Planeinschrieb

> 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 7,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.

Bei Flachdächern gilt die zulässige Traufhöhe (7,00 m) als Firsthöhe. 2.4.3 Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.)

Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m, bei Pultdächern 8,50 m. Gemessen wird von der

fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNV(

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1.1 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

(§ 23 Abs. 3 BauNVO) Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Verkehrsfläche mit Mehrzweckstreifen Die Straßenraumgestaltung dient nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch

6.2 Selbstständiger Fußweg 6.3 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 6.4 Radius Wendeanlage

8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Abwasserleitung bestehend

8.2 Abwasserleitung geplant 8.3 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und sofern möglich auf öffentlichem Grund zu verlegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Grünordnerische Festsetzungen und Begrünungsbindungen innerhalb der Grundstücksflächen. Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie Rasen- und Beetflächen strukturreich zu gestalten und zu unterhalten. Für Gehölzpflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste unter Hinweise). Die Anlage von Kies-/Steingärten ist nur in strukturreicher Form zulässig und auf insgesamt 20 m² Die Gestaltung hat im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. in der nachfolgenden Pflanzperiode nach deren Fertigstellung zu erfolgen.

13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Pflanzgebote für Einzelbäume innerhalb der Grundstücksflächen Pro Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artauswahl siehe Artenliste) oder Obstbaum (Mindestqualität Halb- bzw. Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB) zu pflanzen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung genannter Mindestqualität zu ersetzen. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind lagemäßig nicht bindend.

13.2 Artenschutzmaßnahmen Die erforderliche Baufeldberäumung hat außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur zwischen 01. Im Bereich von Straßen, Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß)) zu verwenden. Lichtemissionen auf das Umfeld und auf Gehölze sind Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete

13.3 Ausgleichsmaßnahmen Dem Bebauungsplan wird als externer Ausgleich eine Teilfläche der Fl. Nr. 77/2 (Gmkg Kleinsendelbach) mit insg. 736 m² und eine Teilfläche der Fl. Nr. 168/3 (Gmkg. Kleinsendelbach) mit insg. 1.068 m² zugeordnet. Folgende Entwicklungsziele sind angedacht: Fl. Nr. 77/2 (Gmkg. Kleinsendelbach) – Extensivgrünland Fl. Nr. 168/3 (Gmkg. Kleinsendelbach) – Extensivgrünland bzw. Feuchtwiese Details zu den Maßnahmen und der Pflege sind der Begründung zum Bebauungsplan zu

15. Sonstige Planzeichen

hingewiesen. Diese ist zu beachten.

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

15.1.1 Garagen und Carports Garagen und Carports müssen innerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfassten Flächen errichtet werden. Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen.

15.1.2 Stellplätze sind überall auf dem Planungsgrundstück zulässig. Auf die gemeindliche Stellplatzsatzung in der jeweils aktuellen gültigen Fassung wird

Auf die Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan und die entsprechende Schallschutzberechnung vom 28.10.2025 zum Bebauungsplan wird explizit

Passive Schallschutzmaßnahmen Aufgrund der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Verkehrslärms (Staatsstraße 2240) festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 werden für die betroffenen Gebäude folgende Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt: Alle Bauteile der von den Überschreitungen betroffenen Fassaden müssen folgende Schalldämmmaße für Fenster (R_{w,R}) und Fassadenbereiche (R'_w) an den von Überschreitungen gekennzeichneten Fassaden aufweisen:



An den besonders von den Überschreitungen betroffenen Nordostfassaden der Gebäude "Haus 1" bis "Haus 6" sind Schlaf- und Ruheräume baulich auszuschließen

Zusätzlich sind an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden bei allen Schlaf- und Ruheräumen der Einbau von kontrollierten mechanischen Lüftungen vorzunehmen. Der passive Lärmschutz ist gemäß den Forderungen der DIN 4109 entsprechend nachzuweisen.

Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

15.3 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) Sichtdreiecke im Bereich von Straßenkreuzungen innerhalb des Plangebietes

15.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.

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

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

Wohngebäude

z. B.(0.6)

_____<u>L</u>____

→ A best.

— ♦ gepl.

Es sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig

Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Von einer geeigneten Beschichtung kann ausgegangen werden, wenn die Beschichtung die Korrosivitätskategorie C3 sowie die Schutzdauer M gemäß gültiger Richtlinien einhält.

Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen ist nicht zwingend erforderlich Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind als Dachaufbauten für den Eigenverbrauch

Bei den Hauptgebäuden sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10°) zu begrünen und

mit geeigneter Substratüberdeckungen auszubilden. Die kombinierte Nutzung mit Solar-

und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig. Eine Dachbegrünung unterhalb von

Kniestock Hier werden keine Festsetzungen getroffen, wenn die maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen Bezüglich der Hauptfirstrichtung werden keine Festsetzungen getroffen.

Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) dürfen im Mittel maximal 30 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße (Planstraße A bzw. B) liegen. Bezugspunkt ist das höchste, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.

1.8 Fassadengestaltung Bei der Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden. Es sind keine landschaftsbeeinträchtigenden Farben zulässig. Es wird angeregt, Fassaden zu begrünen.

2. Garagen, Carports und Stellplätze

Flächen für Garagen und Stellplätze Vor den Garagen und Carports ist nach GaStellV ein Stauraum von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden. Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz. Grenzgaragen und Carports müssen der BayBO Stellplätze können bis zu einer Fläche von 25 m² überall auf dem Grundstück errichtet werden.

2.2 Dachform bei Garagen Dachform der Garagen ist als Satteldach, als Pultdach mit bis zu 10° Neigung oder als Flachdach auszuführen. Aus wasserwirtschaftlicher und klimatologischer Sicht wird angeregt,

Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Eine Dacheingrünung ist

Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben, sind aber zulässig. Bezüglich

Geländeanpassung Das natürliche Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen Die Höhendifferenzen zu öffentlichen Flächen und zu den benachbarten Grundstücken müssen

der Ausführung und Höhe werden keine Festsetzungen getroffen.

durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.

Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) Zisternen mit einem Nennvolumen (Nutzvolumen) auf jedem Baugrundstück von mindestens 10 m³ verbindlich vorgeschrieben. Zisternen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

C. Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenze 2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern Höhenlinien

7.1 Hauptgebäude

7.2 Garage oder Carport

Maßzahlen

Bestehende bauliche Anlagen 7. Bebauungsvorschlag

z.B. 75/2

— *—312.00* —

Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) Dachform Bauweise

sachgerecht zu lagern. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodenmaterials sind Erd- und Tiefbauarbeiten in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen auszuführen (u.a. § 12 Für den Fall, dass Bodenaushub nicht vermieden oder innerhalb der Baufläche wiederverwendet werden kann, sind abhängig vom gewählten Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu beachten. Um Kostensteigerungen zu vermeiden, sollte die Entsorgung von überschüssigem Erdaushub mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen geplant werden. Bei den nichtversiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und

Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet

Rückstausicherung, Kellerentwässerung, Niederschlagswasser, Starkregen, Grundwasserschutz Die Kellergeschosse sowie alle unter der Rückstauebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Schichten- und Grundwasser sind nicht auszuschließen. Den jeweiligen Bauherren wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben. Niederschlagwasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Aufgrund zukünftig zunehmender Starkregenereignisse sollen Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet und Hausöffnungen wie Kellerschächte, Hauseingänge und Be- und Entlüftungen etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorgesehen und diese so dicht gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann. Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsgeeignet. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA- Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden. Zur weiteren Reduzierung von Niederschlagswasser-Abflüssen wird empfohlen, Tiefbeete, Baumrigolen, Teiche, Speicher, etc. zu errichten. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme von Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden.

Grenzabstände bei Bepflanzungen Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände (Art. 47 AGBGB) Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

13.1 Staatsstraße 2240 mit 7,5 m breiter Anbauverbotszone im Bereich des Plangebietes sowie 20,0 m breiter Anbauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG sowie Ortsdurchfahrtsgrenze gemäß Art. 4 Abs. 1 BayStrWG (OD-V). Anpflanzungen und Einfriedungen entlang der Staatsstraße dürfen nur in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt erfolgen, wobei grundsätzlich die erforderlichen Sicherheitsabstände nach der RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme)

Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden. Der Abfluss des Niederschlagswassers von der Staatsstraße bzw. dem Straßengrundstück darf cht beeinträchtigt werden (\$ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i V.m. Art. 9 Abs. 1 Ba Folgende Auflagen sind bezüglich der Straßenentwässerung zu berücksichtigen:

a) Wasser und Abwässer dürfen weder der Straßenoberfläche noch dem Straßenkörper der Staatsstraße zugeleitet werden. Erforderlichenfalls sind auf den Baugrundstücken zusätzliche Entwässerungseinrichtungen einzubauen.

 änderungen am Entwässerungssystem und an Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erfolgen. c) Das von der Staatsstraße breitflächig über Bankette und / oder Straßenböschungen abfließende Oberflächenwasser und das durch unterirdische Sickeranlagen aus dem Straßenkörper (Frostschutzzunge, Planum oder Straßendamm) gesammelt oder breitflächig austretende Sickerwasser darf durch die bauliche Anlage oder Auffüllungen entlang der Grundstücksgrenze nicht gestaut werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden. Abflüsse über die Staatsstraße bei Starkregenereignissen sind entsprechend zu berücksichtigen

d) Für Schäden, die dem Grundstück oder der Bauanlage durch Einwirkungen von der Straße, z.B. durch abfließendes Niederschlagswasser (insbesondere bei sog. Starkregenereignissen) oder bei Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen an der Straße oder Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht (z.B. in Durchführung des Winterdienstes) erwachsen können, stehen dem Antragsteller oder seinen Rechtsnachfolgern keine Ersatzansprüche gegenüber dem jeweiligen Baulastträger der Staatsstraße zu, soweit der eingetretene Schaden nicht auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der Bediensteten des Baulastträgers zurückzuführen ist.

Telekommunikationslinien In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien

Regenerative Energien Im Baugebiet wird empfohlen, dass bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraf Wärme-Kopplung getroffen werden.

Denkmalpflege

Baudenkmale (außerhalb des Geltungsbereiches; nachrichtliche Übernahme) Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2

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

Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim und das zuständige Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu informieren sowie nach § 18 BBodSchG ein privater Sachverständiger einzubinden.

Immissionen durch die Landwirtschaft Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen

Immissionsschutzrechtliche Hinweise haustechnische Anlagen Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 9. Juni 2017 (TA Lärm) unter Nr. 6.1e für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tiefenfrequent i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und der tiefenfrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherren und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden. Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

Externer ökologischer Ausgleich Für einen Teil des Bebauungsplans erfolgt der ökologische Ausgleich auf Fl.Nr. 2567, Gmkg. Hetzles in der Gemeinde Hetzles. Die erforderliche Fläche von insg. 801 m² und die geplante Maßnahme (Anlage und Pflege einer extensiven Streuobstwiese) wird über einen städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert und dem Bebauungsplan zugeordnet.

Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig) pedingt kindgerechte Gehölze aufgrund von Dornen bzw. leicht giftigem Fruchtschmuch

Artenliste standortheimischer Gehölze

Feld-Ahorn (Acer campestre) Weiß-Birke (Betula pendula) Hainbuche (Carpinus betulus) Winterlinde (Tilia cordata) Vogelkirsche (Prunus avium) Salweide (Salix caprea) Obstgehölze in Sorten

Hasel (Corylus avellana Kornelkirsche (Cornus mas) Europäischer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius)* Sal-Weide (Salix caprea) Heckenkirsche (Lonicera xvlosteum) Hundsrose (Rosa canina)* Schlehe (Prunus spinosa Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) Hartriegel (Cornus sanguinea Liguster (Ligustrum vulgare)* Weißdorn (Crataegus monogyna)* Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)* Felsenbirne (Amelanchier ovalis)

Bayerische Bauordnung (BayBO) Soweit auf die Bayerische Bauordnung verwiesen wird, bezieht sich dies auf die jeweils gültige Fassung der BayBO.

VERFAHRENSVERMERKE

Bürgermeister

1. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hofäcker" wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

2. Die Gemeinde Kleinsendelbach hat in der Sitzung vom 28.10.2025 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Hofäcker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am2025

ortsüblich bekannt gemacht. 3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 28.10.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.2025 hat mit Schreiben vom bis stattgefunden. 5. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom

6. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom2026 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2026 bis2026 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am2026 ortsüblich

bekannt gemacht. Im Auslegezeitraum wurden zudem alle mit dem Bebauungsplan-Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt. 7. Die Gemeinde Kleinsendelbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom2026 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hofäcker" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom

..... als Satzung beschlossen. Kleinsendelbach, den

2. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Hofäcker" wurde am2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hofäcker" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Dormitz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Kleinsendelbach, den ...

BEBAUUNGSPLAN HOFÄCKER

GEMEINDE KLEINSENDELBACH LANDKREIS FORCHHEIM



BAMBERG, 28.10.2025

ENTWURFSVERFASSER



BFS+ GmbH Büro für Städtebau und Bauleitplanung Fax 0951 59593 Hainstraße 12, 96047 Bamberg

info@bfs-plus.de

Tel. 0951 59393

