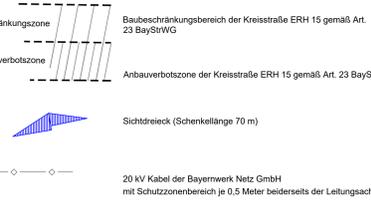


FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauzonierungsverordnung -BauZVO-)</p> <p>Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)</p>	<p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>GRZ 0,4</p> <p>z.B. 1:4</p> <p>z.B. W14,8 m</p> <p>Bauweise, Baumlinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p> <p>o</p> <p>Offene Bauweise</p> <p>▲</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>▲▲</p> <p>Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>—</p> <p>Baugrenze</p>
<p>Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Öffentliche Straßenverkehrsfächen</p> <p>Öffentliche Straßenverkehrsfächen mit Kennzeichnung Fahrbahn der Kreisstraße</p> <p>Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg</p>	<p>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Öffentliche Grünflächen</p> <p>■</p> <p>Parkanlage</p> <p>■</p> <p>Spielplatz</p>

<p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)</p> <p>Anpflanzungen: Bäume (Standortvorschlag)</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</p> <p>St</p> <p>Stellplätze</p> <p>Ga</p> <p>Garagen</p> <p>TGa</p> <p>Tiefgarage</p> <p>NA</p> <p>Nebenanlagen</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt werden allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO.
 - In den allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).
 - Bauhöhen**
 - Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf maximal Drei (E + 1 + D) festgesetzt.
 - Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf maximal Zwei (E + D) festgesetzt.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Oberkante des Rohfußbodens von Hauptkörpern im Erdgeschoss eine Höhe von 0,2 m bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenebene der angrenzenden Straßenebeneverfläche an dem Hauseingang am nächsten liegenden Stelle nicht überschreiten.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die traufseitige Wandhöhe der Hauptkörper hangseitig einschließlich Kniestock eine Höhe von 8 m gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut nicht überschreiten.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die Oberkante des Rohfußbodens von Hauptkörpern im Erdgeschoss bis maximal 0,2 m über das natürlich vorhandene Gelände angehen werden. Bezugspunkt ist der höchst gelegene Schnittpunkt der Außenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die traufseitige Wandhöhe der Hauptkörper einschließlich Kniestock eine Höhe von 4,8 m gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut nicht überschreiten.
 - Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
 - Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch.
 - Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgaragen zulässig.
 - Die Errichtung von Garagen/Tiefgaragen, Stellplätzen oder Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 außerhalb der Baugrenzen nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der jeweils gekennzeichneten Zweckbestimmung zulässig.
 - Zufahrten zu Tiefgaragen sind bis zu einer Fläche von je 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO mit einer Grundfläche von maximal 50 m² je Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.
 - Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO**

Dächer

 - Hauptdachflächen sind als symmetrische Satteldächer auszubilden.
 - Die Dachneigung muss mindestens 35 Grad und darf maximal 48 Grad bezogen auf die Horizontale betragen. Untergeordnete Bauteile und Anbauten (z.B. verglaste Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Eingangüberdachungen) können abweichend auch in anderen Dachformen/Dachneigungen ausgebildet werden
 - Bei Dächern von Hauptkörpern sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Farbtöne zulässig.
 - Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Form und Farbe dem Hauptdach anzupassen oder als extensiv begrüntes Flachdach mit einer Dachneigung von max. 5% auszubilden.
 - Bei Dächern von Hauptkörpern sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Farbtöne zulässig.
 - Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Form und Farbe dem Hauptdach anzupassen oder als extensiv begrüntes Flachdach mit einer Dachneigung von max. 5% auszubilden.
 - Dachaufbauten sind in Form von rechteckig stehenden Giebeln, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig und müssen in Material und Farbe wie das Hauptdach erfolgen. Die summierte Breite von Dachaufbauten darf nicht größer sein als die Hälfte der Dachlänge (an der Traufe gemessen). Je Gebäude ist nur eine Giebelform zulässig. Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.
 - Dachschneitten sind nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

 - Dachflächen von Hauptgebäuden sind mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik, Solarthermie) auszustatten. Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sind je Haus mindestens 20 m² Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten. Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern ab drei Wohneinheiten ist nach Süden geneigte (mit Abweichungen Richtung Osten und Westen) Dachfläche zu mindestens 70 % mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zu versehen.
 - Module für Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 5 Grad flächenparallel zum Dach und ohne Aufwindung zu errichten. Bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5 Grad (Garagen/Carports/Nebenanlagen) dürfen die Module mit Aufständigung errichtet werden. Notwendige Leitungen sind im Gebäude und nicht über die Fassaden und Dächer zu führen.

Außenwände

 - Außenwände sind als homogen verputzte Fassaden zu gestalten. Ebenfalls zulässig sind Holzverkleidungen sowie regionaltypischer Sandstein.

Einfriedigungen

 - Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
 - Bauliche Einfriedigungen sind als offene Zäune ohne Sockel auszuführen.

Gestaltung von Abfallsammelstellen

 - Private Müllsammelbehälter sind einzuhausen oder dicht zu umplanzen.
 - Auflüngen, Abgrabungen**
 - Veränderungen des natürlichen Geländereiefs dürfen max. bis zur Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss, vorgenommen werden. Die Regelungen BayBO sind dabei einzuhalten. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig und müssen einen Abstand von mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Weitere Höhenhöhen sind durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück auszugleichen.
 - Stellplätze, Garagen, Carports**
 - Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberreichenbach in ihrer jeweils aktuell gültigen Fassung herzustellen.
 - Garagen und überdachte Stellplätze müssen von ihren Eingangsseiten einen Abstand von mindestens 5,0 m (Stauraum) von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Der Stauraum darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.
 - Immissionsschutz**
 - Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Wohnzonen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_{A,eq} \geq 61$ dB(A) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Juli 2016, Teil 1 „Mindestanforderungen“ in Verbindung mit dem Fremd- und Eigenlärmpegel im Januar 2017, sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.), entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenpegel $L_{A,eq}$ (ermittelt nach E DIN 4109-1/A1:2017-01) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.
 - Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schallämm-Maße $R_{w,ges}$ gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) erfüllen.

Anforderungen gem. DIN 4106 (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, etc.
Gesamtes bewertetes Bau-Schallämm-Maß $R_{w,ges}$ in dB	$L_{A,eq} \leq 30$

Mindestens einzuhalten ist $R_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen; Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallämm-Maße $R_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_r mit dem Korrekturwert K_{sa} zu korrigieren.
 - Bei Schlafräumen ab einem maßgeblichen resultierenden Außenpegel nach DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) von $L_{A,eq} \geq 58$ dB(A) zur Nachtzeit (entspricht einem Beulungspegel von nachts ≥ 45 dB(A) außen von dem Fenster) sind schalldämmende Luftdämmvorrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z.B. Raumorientierung oder zentrale Lüftungsanlage) nicht möglich sind.
- Wasserhaushalt**
 - Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Dränpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.
 - Unverschlussten Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und darüber hinaus in den bestehenden kommunalen Regenwasserkanal einzuleiten.

6. Boden

In den als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichneten Bereichen ist der Oberboden mit einer Stärke von min. 1 m abzutragen und auszutauschen, sofern nicht durch ein Gutachten nachgewiesen kann, dass der Boden unbelastet ist.

6. Grünordnung

- Die angefangene 550 m² Wohnbaufläche ist mindestens ein Baum sowie mindestens zwei Sträucher zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden entsprechend der Artenliste zu verwenden. Schnitthecken aus fremdländischen Koniferen wie z.B. Thuja sind unzulässig.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind bis auf Erschließungs- und Stellplätze als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Anlegen von Gärten aus mineralischen Stoffen (Schotter-/Kiesflächen) ist unzulässig.
- Bei nicht versiegelten Flächen sind die Bodenschichten wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden sind. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vermähdungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllungen vermieden werden.
- Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens im Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.
- Maßnahmen zum Artenschutz**

Der Abriss von Gebäuden und Gehölzgruppen sind zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Für die Rodungsmaßnahmen und Abrissarbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass die planungsrelevanten Arten nicht verletzt, getötet oder geschädigt werden.
- Verkehrsfächen**

An der Kreisstraße ist auf Höhe des auftretenden Fuß- und Radweges eine Querungshilfe anzulegen.

HINWEISE

- Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. 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 gestattet.

Wasserhaushalt

 - Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften und technischen Regeln zu beachten.
 - Ggf. vorhandene Entwässerungsanlagen sind bei einer Bebauung der Grundstücke so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser bzw. Grundwasser schadlos abgeleitet werden kann.
 - Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht.
 - Permanente Grundwasserabkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden.
 - Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.
 - Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungsabstand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.
 - Die Nutzung von Regenwasserzisternen für die Brauchwasserzwecke wird empfohlen.
 - Es wird empfohlen, Hausöffnungen (z. B. Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

Pflanzungen

 - Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden.
 - Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
 - Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- Artenliste**

Baumarten, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 20 cm.

Acer campestre „Eisriek“	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Juglans regia	Walnuss
Pyrus communis	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sobus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus „Clusius“	Ulm

Straucharten, Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Größe: 60-100cm

Cornus sanguinea	Hartnegerl
Corylus avellana	Haselnuss
Eucalyptus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Heckenrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Immissionsschutz

- Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel $L_{A,eq}$ für die Tag-, Nachtzeit sind in der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung, IBA3-Bericht Nr. 20.11903-b01, vom 08.01.2021, dargestellt.
- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbüro die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.
- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen und z.B. Abbluffungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder Zu- bzw. Abbluffungsanlagen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschemsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittlerer Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelhöhung aufgrund von Schall-reflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämmern, Luftkanalumlenkungen, Gerätausach).
- Die o.a. baulichen Gestaltungshinweise beruhen auf den Erkenntnissen aus dem Leitfaden der Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und dem vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 veröffentlichten Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“.
- Geothermie**

Erdwärmesonden sind auf dem Areal grundsätzlich möglich; das IOG lässt Sonden bis zu einer Bohrtiefe von 60 Meter zu; auf Grund der regionalen Erfahrung sind sogar Sonden bis zu einer Tiefe von 80 Meter möglich. Auf ehemaligen Firmengelände bestehen noch mindestens 2 Brunnen mit Tiefen von rund 50 und 60 Meter (und eventuell noch weitere fahrende Brunnen) die im Zuge der Umnutzung qualifiziert rückgebaut werden müssen oder anderen Nutzungen zugeführt werden können, sofern sie sich auf der Grundlage einer Kamerabefahrung etc. als noch nutzungsstauglich erweisen.
- Landwirtschaftliche Emissionen**

Erwerber, Besitzer, Bewohner und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet haben die ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubwirkungen), die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Vorschriften und Normen

Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normen, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Gemeinde Aurachtal, Lange Straße 2, 91086 Aurachtal, Zimmer 203/1 während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Anbauverbotszone der Kreisstraße ERH 15. Gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStG dürfen bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten an Kreisstraßen in einer Entfernung von bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahnbedecke, nicht errichtet werden. In Abstimmung mit dem zuständigen Straßenstraher können oberirdische Stellplätze, innerhalb der Anbauverbotszone geduldet werden. Stützmauern (auch für die zulässigen Stellplätze), Überdachungen, Carports, Garagen oder sonstige Nebenanlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone nicht zulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich der Baubeschränkungszone der Kreisstraße ERH 15. Gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStG dürfen baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs von Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 30 m, jeweils gemessen vom Rand der Fahrbahnbedecke, errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen, dass Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind. Das Einvernehmen darf nur verweigert oder von Auflagen abhängig gemacht werden, soweit dies für die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsfähigkeit, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung erforderlich ist.
- An den Einmündungen in die Kreisstraße ERH 15 sind Sichtdreiecke (in beide Richtungen) auf 70 m Länge freizuhalten.

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberreichenbach erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzonierungsverordnung - BauZVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Seeland“ als Satzung.

- Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baubereiches gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 27.07.2022 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.
- Bestandteile dieser Satzung**

Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. Textlichen Festsetzungen sowie
- Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

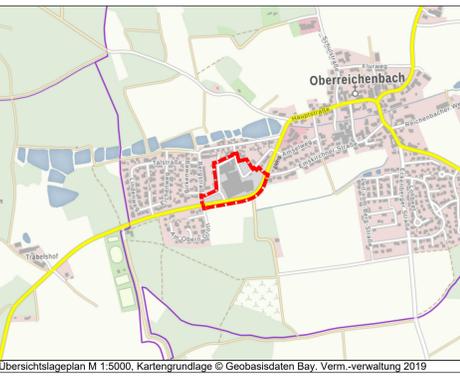
VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Oberreichenbach hat in der Sitzung vom 11.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Seeland“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Seeland“ in der Fassung vom 30.09.2019 hat in der Zeit vom 09.12.2019 bis 17.01.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2019 hat in der Zeit vom 09.12.2019 bis 17.01.2020 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans „Seeland“ in der Fassung vom 25.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2021 bis 19.03.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans „Seeland“ in der Fassung vom 25.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2021 bis 19.03.2021 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Oberreichenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.07.2022 den Bebauungsplan „Seeland“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.07.2022 als Satzung beschlossen.

Oberreichenbach, den	(Siegel)	(1. Bürgermeister)
.....	(Siegel)	(1. Bürgermeister)
Oberreichenbach, den	(Siegel)	(1. Bürgermeister)
.....	(Siegel)	(1. Bürgermeister)

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Seeland“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist gemäß in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Oberreichenbach, den	(Siegel)	(1. Bürgermeister)
.....	(Siegel)	(1. Bürgermeister)



Gemeinde Oberreichenbach
Schulstraße 21
91097 Oberreichenbach

Bebauungsplan "Seeland" mit integriertem Grünordnungsplan

Format: DIN A0	Mitte Änderung: 27.07.2022	Datum der Planfassung: 27.07.2022	Plan Nr.: 970-3
TB MARKERT Stadtplaner / Landschaftsarchitekten PartG mbH Bauhofweg 1 91097 Nürnberg		Planfassung:	Endfassung
Matthias Fischbacher Lena Lindstedt		Unterschrift des Planers:	

Plannummer: Nr. 34
91097 Nürnberg
GÜ-Stich: 03/10894/07

Tel. (0911) 92878-0
Fax (0911) 92878-14
www.tb-markert.de
http://www.tb-markert.de

TB MARKERT
Stadtplaner / Landschaftsarchitekten