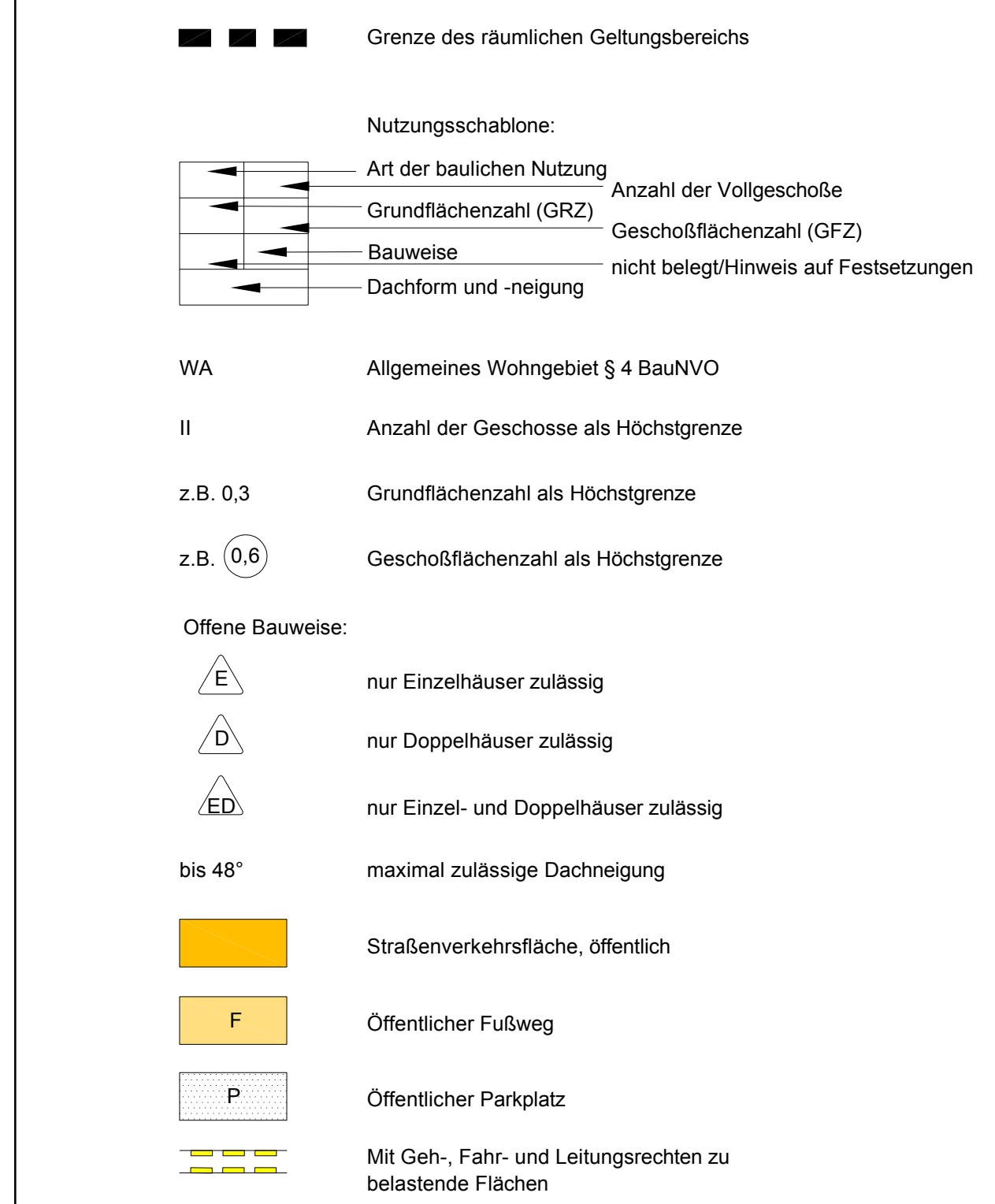
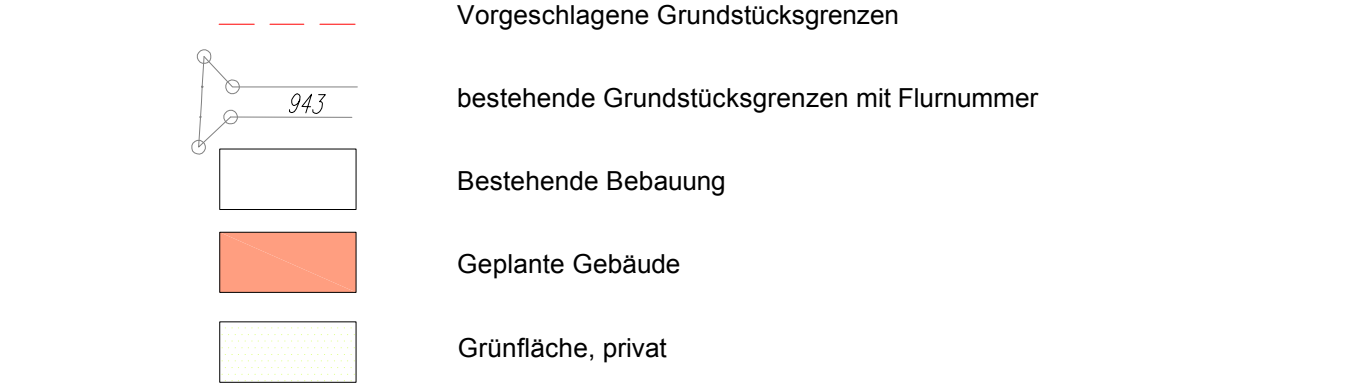


**I. Zeichnerische Festsetzungen**



**II. Zeichnerische Hinweise**



**III. Textliche Festsetzungen:**

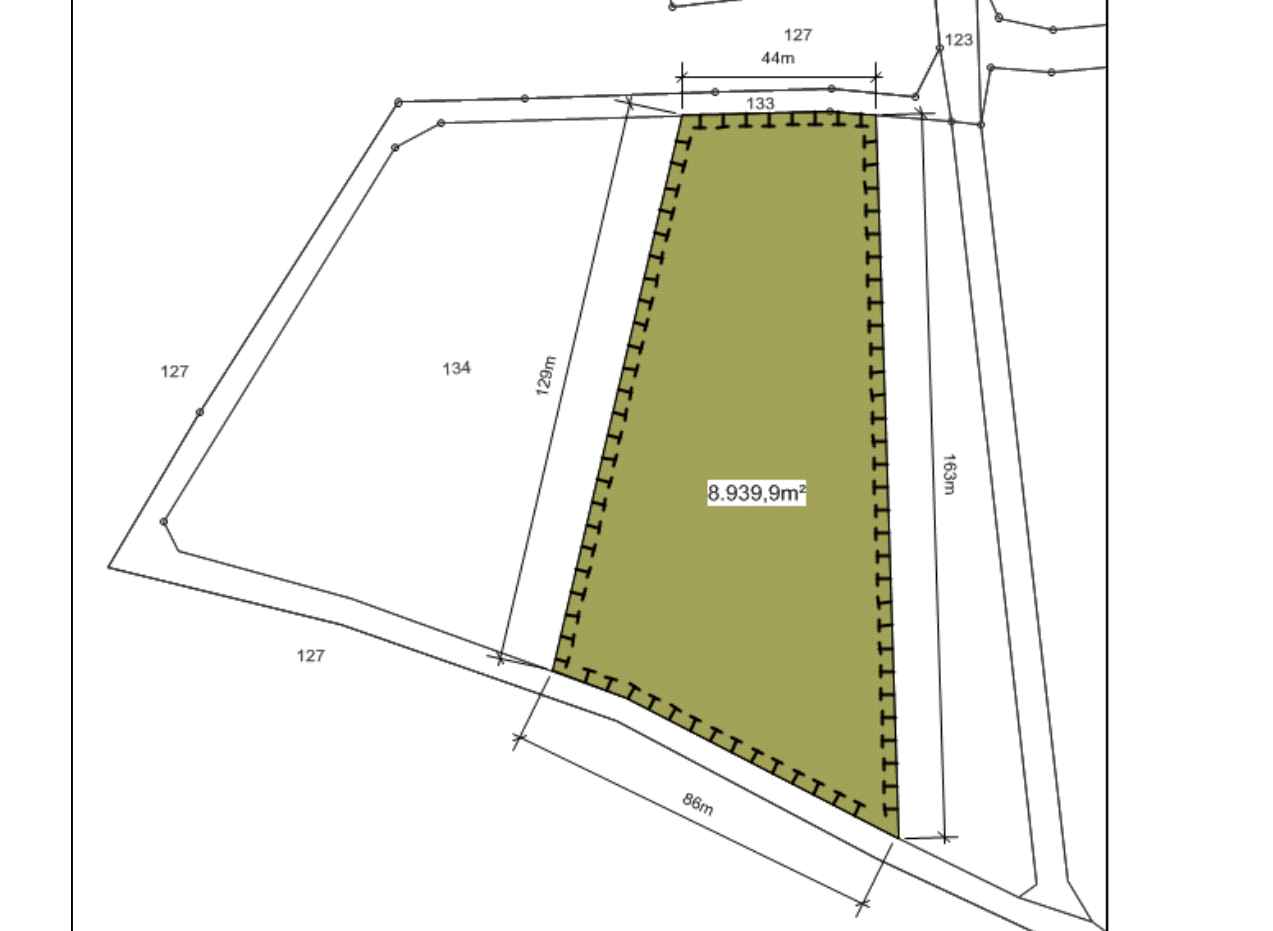
- A. Städtebauliche Festsetzungen:**
- Es dürfen nur Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 errichtet werden. Land- und forstwirtschaftliche Gebäude sind unzulässig. Zusätzlich zu den Bestimmungen des Art. 2 Abs. 3 BayBO i.d.F. vom 14.08.2007 gelten Vollgeschosse. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.  
Z = II;  
a) Ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss (Das zweite Geschoss befindet sich im Dachraum. Das Untergeschoss darf nicht zum Vollgeschoss werden).  
b) Zwei Vollgeschosse (Der Dachraum oder der Keller dürfen nicht zum Vollgeschoss werden).  
Als Definition eines Vollgeschosses gelten die Bestimmungen der BayBO 1998 Art. 2 Abs. 5:  
„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mind. 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“
  - Es gilt eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m. Als Bezugspunkt gilt die fertige Höhe der nächstliegenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade. Dem Bauantrag ist ein erläuternder Schnitt beizufügen, aus dem sich die Höhenverhältnisse zweifelsfrei ergeben.
  - Im abgegrenzten Bereich ist für den Erdgeschossfußboden eine Höhe von mindestens 15 cm über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße herzustellen. Gemessen wird in der Mitte der Hausfassade, die der Erschließungsstraße zugeordnet ist. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere Wert.
  - Im abgegrenzten Bereich ist für den Erdgeschossfußboden eine Höhe von mindestens 30 cm oder mehr unterhalb der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße herzustellen. Gemessen wird in der Mitte der Hausfassade, die der Erschließungsstraße zugeordnet ist.
  - Die Dacheindeckung hat mit roten bis rotbraunen oder mittelgrauen bis anthrazit gefärbten Ziegeln zu erfolgen. Glänzende (z.B. edelengobierte) Materialien sind unzulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
  - Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dachform und Dachneigung wie beim Hauptgebäude zulässig. Darüber hinaus sind auch Flachdächer oder Pultdächer bis maximal 15° zulässig.
  - Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m, Carports einen Abstand von mindestens 1 m zur öffentlichen Erschließungsstraße einhalten.
  - Einzelstehende Nebenanlagen bis max. 6 m² und max. 3 m Länge dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, wenn sie mindestens den Abstand 1 H (Höhe) untereinander aufweisen. Sie dürfen an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden. Pro Grundstück ist maximal 1 einzelstehende Nebenanlage an der Grundstücksgrenze zulässig.
  - Bei aneinander gebauten Hauptgebäuden sind diese in ihrer Dimension (Geschossigkeit, Höhe, Dachform u.ä.) gleichartig auszuführen. Das zuerst genehmigte Gebäude ist dabei ausschlaggebend.
  - Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind dort einzuhalten, wo nicht die Art der Bebauung, z.B. Doppelhaus oder Kettenghaus eine Grenzbebauung erzwingt oder diese durch Baulinien festgesetzt ist.
  - Für jede Wohneinheit sind auf dem eigenen Grundstück zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze auszubauen (zur Oberflächenbefestigung vgl. V. 3.).
  - Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,30 m einschließlich Sockel aufweisen. Sockel sind bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Frei stehende Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.
  - Mauern an den Grundstücksgrenzen sind bis 0,50 m sichtbare Höhe als Stützmauern an allen Seiten zulässig, mit Ausnahme am direkten Übergang zur Landschaft. Auf einer Stützmauer darf ein Zaun mit Sockel gemäß Festsetzung Nr. 12 errichtet werden.
  - Entfällt: Im abgegrenzten Bereich wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB alternativ zu den Kettenghäusern Doppelhausbebauung festgesetzt. Ist innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes noch kein Kettenghausgrundstück verkauft worden, gilt die Festsetzung „Doppelhaus“ entsprechend der festgesetzten Nutzungsschablone und dem zusätzlichen Planteil.

**B. Städtebauliche Hinweise:**

- Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß TA – Lärm beim Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte etc.) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten:  
Allgemeines Wohngebiet: tags (06.00 – 22.00) 55 dB(A)  
nachts (22.00 – 06.00) 40 dB(A).
- Um die Einhaltung der unter B 1) angeführten Immissionsrichtwerte zu erleichtern, sind folgende Hinweise zu beachten:  
- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte zu erwerben, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten);  
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden;  
- Eine Errichtung geräuschemittlerender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung durch Reflektion und sollte daher vermieden werden;  
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung von Geräten und den damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.  
- Soweit erforderlich sollen bei Bleichen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen der Entdröhnung durchgeführt werden;  
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden;  
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch).
- Bei hohen Grundwasserständen sollen Keller als wasserdichte Wannen ausgeführt werden.
- Erdwärmesonden sind im Gebiet grundsätzlich möglich. Die maximal zulässige Bohrtiefe je Sonde liegt bei rund 75m. Bohrisiken sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

**IV. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen**

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB  
**A. Innerhalb des Plangebietes - Fläche A**  
Gemäß Planeintrag sind drei- und zweireihige Heckenriegel zu pflanzen. Pro m² Bodenfläche ist je 1 Strauch mit einer Pflanzgröße von 60-100cm zu pflanzen (Arten siehe Pflanzliste). Die verbleibende Fläche ist mit einer standortgerechten Gras- und Kräutermischung anzuzüchten und extensiv zu pflegen. Das Grünland ist einmal pro Jahr ab Mitte September zu mähen und das Schnittgut zu entfernen. Düng- und Pestizidwendungen sind auf der gesamten Fläche ausgeschlossen. Die Fläche ist auf Dauer in ihrer Art und Bodenbeschaffenheit zu erhalten.  
**B. Zuordnungsfestsetzung nach §9 Abs. 1a BauGB**  
Den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft in Höhe von 10.938,1m² werden naturschutzfachliche Maßnahmen auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr.134, Gemarkung Oberreichenbach, mit einer Flächengröße von 9.939,9m² zugeordnet. Die Fläche stammt aus dem gemeindlichen Ökokoonto und ist im Besitz der Gemeinde Oberreichenbach.  
Auf der Fläche ist eine hochstamige Obstwiese mit punktuellen Gehölzriegen angelegt. Die verbleibende Fläche ist extensives Grünland. Die Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.



Fl.Nr. 134, Gmkg Oberreichenbach

**Artenschutzmaßnahmen**  
C. Vermeidungsmaßnahme  
Die Baufeldräumung ist außerhalb der Vogelschutzzeit durchzuführen. Die Vogel-schutzzeit beginnt am 01. März und endet am 30. September.

**D. CEF-Maßnahme**  
Zuordnungsfestsetzung nach §9 Abs. 1a BauGB  
Den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen des Lebensraumes der Feldlerche wird eine naturschutzfachliche Maßnahme auf dem Grundstück mit Flurnummer 365, Gemarkung Oberreichenbach, mit einer Flächengröße von 1.000,0m² zugeordnet.  
Entlang der östlichen Flurgrenze ist ein Blühstreifen mit einer Breite von 10,0m und einer Gesamtfläche von 1.000,0m² anzulegen. Die Fläche ist mit einer mehrjährigen Saatgutmischung für Blühstreifen (siehe Pflanzliste im Anhang) anzuzüchten und einmal pro Jahr ab 01.10. zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren Die Ausbringung von Düngemitteln und Gülle sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind auf der Fläche untersagt. Die Fläche und die Bodenbeschaffenheit sind auf Dauer in ihrer Größe zu erhalten und zu entwickeln.  
Die Maßnahme ist bereits vor dem eigentlichen Eingriff (d.h. hier Erschließungsmaßnahme BPL Lohbeet) herzustellen. Die Nutzung der verbleibenden Fläche des Flurstückes bleibt unberührt.



Fl.Nr. 365, Gmkg Oberreichenbach

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB - Fläche B, C, D, E  
Gemäß Planeintrag sind schmalkronige Bäume (STU 18-20cm, Arten siehe Pflanzliste) und zweireihige Heckenriegel zu pflanzen. Pro m² Bodenfläche ist je 1 Strauch mit einer Pflanzgröße von 60-100cm zu pflanzen (Arten siehe Pflanzliste). Die verbleibenden Flächen sind mit einer standortgerechten Gras- und Kräutermischung anzuzüchten und zweimal pro Jahr zu mähen. Mahdzeitpunkte sind ab Mitte Juni und Ende September. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Düng- und Pestizidwendungen sind auf der gesamten Fläche ausgeschlossen. Die Fläche ist auf Dauer in ihrer Art und Bodenbeschaffenheit zu erhalten.

- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB  
Die Vorgaben der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.

**V. Hinweise**

- Hinweise zum zeitlichen Bezug sowie zur Darstellung und Pflege der naturschutzfachlichen Maßnahmen  
Der Gesetzgeber fordert bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eine zeitnahe bzw. zeitgleiche Umsetzung gegenüber den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Grünordnerische Festsetzungen) sind daher ein Jahr nach Baubeginn des Bavorhabens nachzuweisen. Sie sind in einem Ausführungsplan zu entwickeln und darzustellen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen findet in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Erlangen-Hochstadt, Untere Naturschutzbehörde, statt.  
Umsetzung, Unterhaltung und Pflege der genannten Maßnahmen ist vertraglich zu regeln. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, die weder im Besitz der Kommunen noch des Eingriffsverursachers sind, sind mit Grundbucheintrag für die Dauer des Eingriffs zu sichern. Die Grunddienbarkeit hat die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu umfassen.  
Die Ausgleichsflächen sind nach Abschluss der herstellenden Kompensationsmaßnahmen von der Gemeinde an das Bayerische Ökflächenkataster, Landesamt für Umwelt (Dienststelle Hof, 95030 Hof/Saale), zu melden.

- Hinweise zum Bodenschutz und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen  
Der Mutterboden ist in besonderem Maße zu schützen. Der Oberboden ist sachgerecht zu schonen und wiederherzustellen. Die geplanten Bauarbeiten sind bodenschonend entsprechend der DIN 19731 sowie §12 BBodSchV auszuführen. Eventuell vorhandene Entwässerungsanlagen (z.B. Drainagesammler) aus angrenzenden Flächen sind so umzubauen, dass sie in ihrer Funktion erhalten bleiben und das anfallende Oberflächen- bzw. Grundwasser schadlos weiterleiten. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art 8dSchG an das Landesamt für Denkmalpflege zu melden.  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle / Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

- Hinweise zu Freiflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen  
Die Beläge von untergeordneten privaten und öffentlichen Flächen, wie Parkplätze, Zufahrten zu Garagen, Stellflächen unter Carports sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 auszuführen.

Abflussbeiwerte für verschiedene Oberflächenbeläge nach Geiger/ Dreiseltl

Oberflächen bzw. Bebauung	Abflussbeiwert
Holzelement, Flachdächer	0,50 bis 0,70
Asphaltstraßen und - fußwege	0,85 bis 0,90
Pflaster	0,75 bis 0,85
Reihenpflaster (Rasenpflaster)	0,25 bis 0,60
Schotterstraßen und Kleinpflaster (offene Fugen)	0,25 bis 0,60
Kieswege	0,15 bis 0,30
Unbefestigte Flächen	0,10 bis 0,20
Park- und Gartenflächen	0,05 bis 0,10
Oberflächen bzw. Bebauung	Abflussbeiwert
Holzelement, Flachdächer	0,50 bis 0,70

**VI. Pflanzliste**

Die Pflanzenarten gelten als Vorschläge für die grünordnerischen Maßnahmen.  
**Pflanzliste 1: Sträucher für Heckenpflanzungen - Fläche A, B**  
Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze  
Cornus sanguinea Hartnagel  
Corylus avellana Haselnuss  
Crataegus monogyna Weissdorn (Dornengeholz)  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare Liguster  
Prunus spinosa Schlehe (Dornengeholz)  
Rosa canina Hundrose (Dornengeholz)  
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball  
Rhamnus cathartica Echter Kreuzdorn  
Pflanzqualität: Sträucher 2 x v, im Container, Höhe 60-100 cm

**Pflanzliste 2: Schmalkronige Bäume - Fläche C, D**  
Acer campestre 'Eisrijk' Feld-Ahorn  
Corylus colurna Baumhasel  
Malus 'Van Eseltine' Zierapfel  
Prunus hillieri 'Spire' Zierkirsche  
Sorbus aucuparia 'Fastigiata' Säulen- Eberesche  
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm

**Pflanzliste 3: Saatgutmischung - Fläche A, B**  
z.B. Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaibalden-Raboldshausen  
Mischung Nr. 01 Blumenwiese, Anteil Gräser 50%, Kräuter/Blumen 50%  
Produktionsraum 17

**Pflanzliste 4: Saatgutmischung - Fläche C, D, E**  
z.B. Fa. JULIWA-HESA GmbH, 69123 Heidelberg  
Regel- Saatgut-Mischung RSM 7.1.2 Landschaftsrasen mit Kräutern

**Pflanzliste 5: Saatgutmischung - CEF-Maßnahme**  
z.B. Fa. Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaibalden-Raboldshausen  
Mischung Rezeptur Nr.134956 Blühstreifen für Feldlerche

**VII. Aufstellungsvermerke zur 1. Änderung**

**A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:**  
Neustadt/Aisch, den 09.05.2018  
ARGE STADT & LAND

**B. Verfahren:**

- Der Gemeinderat Oberreichenbach hat in seiner Sitzung vom 14.05.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Lohbeet“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal Nr. 06 vom 01.06.2018 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung geändert.
- Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Lohbeet“, Stand 14.05.2018, bestehend aus dem Planblatt und der Ergänzung der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.18 bis 27.07.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal Nr. 00 vom 01.06.2018 öffentlich bekannt gemacht.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Lohbeet“ Stand 14.11.2016 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Oberreichenbach vom 00.06.2018 beteiligt.
- Der Gemeinderat Oberreichenbach hat am 00.00.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Lohbeet“, bestehend aus dem Planblatt und der Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan, Stand jeweils 00.00.2018, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Mittelungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal Nr. 00 vom 00.00.2018 öffentlich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Lohbeet“ ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Der Plan liegt zusammen mit der Ergänzung der Begründung und allen weiteren Unterlagen ab dem 00.00.2018 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Baumt eingesehen werden.

Oberreichenbach, 00.00.2018  
Gemeinde Oberreichenbach

**Hacker**  
**1. Bürgermeister**

**VIII. Präambel:**  
Die Gemeinde Oberreichenbach erläßt aufgrund der §§ 2(1), 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 2141) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, geändert durch § 4 Abs. 3 des Gesetzes zur Änderung der Bay. Bauordnung und Änderungsgesetz vom 24. Juli 2007 (GVBl. S. 499) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (S. 585) die 1. Änderung des Bebauungsplans „Lohbeet“.

**Satzung:**  
§ 1 Geltungsbereich:  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern (alte Fassung) 144, 145 und 146 sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 146/34 der Gemarkung Oberreichenbach. Die Flurnummern sind in der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan aufgeführt. Die wesentlichsten Änderungen erfolgen auf Teilflächen der Fl.-Nr. 146 der Gemarkung Oberreichenbach. Am Ende dieses Planungsverfahrens wird die aktuelle amtliche Flurkarte eingefügt.  
§ 2 Regelungsinhalt:  
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Verfahrensmerkmen. Eine Begründung ist beigefügt. Im Planteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 00.00.2018 beschlossene Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Lohbeet“ wird hiermit ausgefertigt.  
Oberreichenbach, den 00.00.2018

(Hacker, 1. Bürgermeister)

**Gemeinde Oberreichenbach**  
Landkreis Erlangen - Hochstadt

**Bebauungsplan "Lohbeet"**  
mit integriertem Grünordnungsplan  
**1. Änderung**

Entwurf Stand: 14.05.2018  
Maßstab 1 : 1000

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND  
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Raumplaner/Stadtplaner (SRL)  
Klaus Scheuber, Dipl.-Ing. Freier Landschaftsarchitekt  
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30  
Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23  
matthias.ruehl@t-online.de www.stadtlund.net