

- A**
1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - 2.1 WA
  - 2.2 I+D
  - 2.2.1 II
  - 2.3 0,3
  - 2.4 0,6
  3. offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - 3.1 o.
  - 3.2
  - 3.3
  - 3.4
  - 3.4.1
  - 3.4.2
  - 3.5
  - 3.6

- VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1. Änderung B5 „Zur Heide“ in Lichtenfels (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO). Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4+5 BauNVO). Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen und zwar Erd- und ausgebautem Dachgeschoss (§ 20 Abs. 1 BauNVO) Keim Kniestock zulässig Grundflächenzahl/GRZ (§ 19 Abs. 1 BauNVO) Geschossflächenzahl/GFZ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen und Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)**  
offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet, die durch die Baugrenze ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einer Größe von max. 10 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von 2,50 m zulässig Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB) Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FFB EG ist die Höhe der Straßennachse der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Gebäudes und bezogen auf dessen Gesamtanlage einschließlich vor- oder rückspringender Bauteile. Die Fußbodenoberkante FFB EG darf max. 0,50 m über den Bezugspunkt liegen.

- B**
- (Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 61 BayBO))
- Dächer**  
Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Für Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.), die mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehen, sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
- Dachneigung**  
20-48 Grad bei Sattel- und Walmdächer
- Kniestock**  
Der Kniestock ist bei Sattel- und Walmdächern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Kniestockhöhe bemisst sich von der Ok Rohdecke bis UK Fußstufe der Dachkonstruktion.
- Dachaufbauten:**  
Es sind nur Einzelgauben (Gauben Gesamtlänge je Seite 1/3 der Firstlänge) zulässig. Die Breite von Einzelgauben darf 3,00 m nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Giebelort muss mindestens 1/5 der Dachlänge des Hauptdaches betragen. Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt werden.
- Bedachungsmaterial:**  
Als Bedachungsmaterial sind rote und rotbraune Ziegelsteine zugelassen.
- Fassadengestaltung:**  
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz in weissen oder gedeckten, natur- oder pastellfarbenen Farbtönen zu versehen. Aufhängende unruhige Putzstrukturen sowie zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen.
- Garagen**  
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten, dieser darf nicht überdeckt werden. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig. Die Festlegungen der Bayerischen Bauordnung ( BayBO Art. 6 Abs. 9 ) bezüglich der Garagen sind verbindlich.
- Einfriedigung:**  
Einfriedigungen dürfen nicht als geschlossene Wände errichtet werden. Sollten Einfriedigungen vorgesehen werden, wird empfohlen, diese als Latenzäune oder natürliche Hecken auszuführen. Pfeiler oder Stützen sind nur als Tor- oder Turmpfeiler zulässig. Im Baugelände ist eine Zaunhöhe von max. 1,00 m zugelassen. Massive Sockel dürfen nicht mehr als 25 cm über OK Fahrbahn hoch geführt werden. Zwischen privaten Grundstücken sind auch Zäune ohne Sockel als Maschendrahtzäune bis max. 1,80m Höhe zulässig. Sie sollen dann mit Strauchem und/oder Rank- Pflanzen eingegrünt werden. Trockenmauern aus Natursteinen sind zulässig.

- C**
- 20 mtr. Bauverbotszone (FFBG § 9 Abs. 1)**  
In der Bauverbotszone sind Stellplätze zulässig. Allerdings dürfen sie nicht überbaut oder überdeckt werden. Zudem muss sich der Antragsteller bereit erklären, die Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone unverzüglich und unentgeltlich für die Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen. Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone unzulässig.
- 40 mtr. Bauverbotszone**  
In der Bauverbotszone sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig, wenn diese die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährden.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Öffentliche Verkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie, Erschließungsstraße  
Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Bäume und Sträucher sind im privaten Bereich zu pflanzen. An den Grenze zur Bundesstraße ist eine zweireihige Hecke ohne Durchlässe aus heimischen Gehölzen mit einem Abstand vom 1m zwischen den Reihen und 1,5 m Abstand zwischen den Pflanzen innerhalb der Reihen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Folgende Gehölzarten stehen zu Auswahl:  
Hainbuche, Feldahorn, Salweide, Hasel, Roter Hartriegel, Weidenhirschen, Eselbuche, Schlehe, Hundrose, Pfaffenhütchen, Weißer Schneeball, Stieleiche, Vogelkirsche, Winterlinde und heimische Obstgehölze.  
Über die Festsetzungen des Abschnitts 5.1 ist auf dem privaten Grundstück je angefangener 200 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein Exemplar folgender klein- bis mittelkroniger Baumarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:  
Hainbuche, Feldahorn, Stieleiche, Vogelkirsche, Mehleibere und wahlweise Obstbäume (§ Art. 7 Abs. 1 BayBO). Das Anlegen von „Stein-Schottergärten“ ist nicht zulässig.  
**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**  
Der Ausgleich findet innerhalb des Baugeländes statt. Es kann gemäß § 3.1 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ das vereinfachte Verfahren gewählt werden.

## Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 13.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans B5 „Zur Heide“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.07.2020 öffentlich bekannt gemacht.

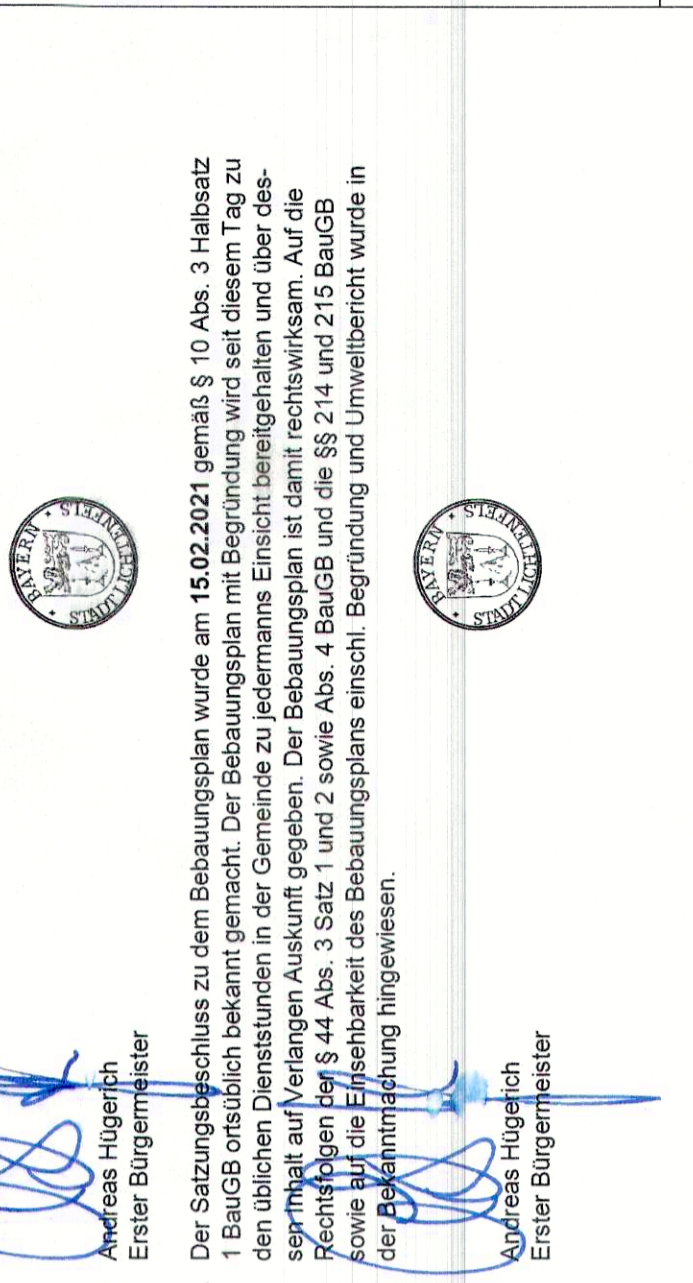
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2020 hat in der Zeit vom 30.07.2020 bis 31.08.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2020 hat in der Zeit vom 30.07.2020 bis 31.08.2020 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2020 bis 03.12.2020 befragt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2020 bis 03.12.2020 öffentlich ausgestellt.

6. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 08.02.2021 den Bebauungsplan in gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.01.2021 als Satzung beschlossen.



## 1. Änderung B 5

**" Zur Heide " in Lichtenfels**

**Maßstab: 1:1000**

**Auftraggeber:**

**Erklärung der Nutzungsschablone**

| Art der Nutzung        | Bauweise            |
|------------------------|---------------------|
| Zahl der Vollgeschosse | Dachneigung         |
| Grundflächenzahl       | Geschossflächenzahl |

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgesichlagene Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke
3. 718/3 Flurstücks Nummern
4. Bestehende bauliche Anlage mit Hausnummer
5. Oberflächenveriegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
6. Die Entwässerung der einzelnen Bauvorhaben erfolgt im Mischsystem. Drainagen dürfen nicht dem öffentlichen Kanal zugeführt werden.
7. **Denkmalschutz** (Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1-4 BayDSchG) Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist die Entdeckungspflicht, diese bis zum Ablauf einer Woche nach unverzüglicher Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Fax: 0951/409530, unverzüglich zu belegen. Weitere Erarbeiten bedürfen der Erlaubnis die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
8. **Bauvorlagen** Der Bauvorlagen sind die bestehenden und geplanten Geländeprofile über die die Grundstücksfläche einschließlich der angrenzenden Straße in der Größe des Maßstabes darzustellen. Ein Entwässerungsplan ist vorzulegen entsprechend Höhen u. DHHN 2016
9. **Bayerwerk** Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5m rechts und links zur Trassenachse. Es werden Leerrohre für Lichtwellenleiter verlegt.
10. **Lärmschutz** Aufgrund des geringen Abstands von 40 m zur Bundesstraße B 173 sind zum Schutz der Anwohner vor Lärmimmissionen folgende Auflagen in den Bebauungsplan aufzunehmen:  
Aufgrund der vorbeiführenden Bundesstraße B 173 sollte zur Sicherstellung eines gesunden Schlafes eine lärmorientierte Grundrissgestaltung (Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer auf der straßenabgewandten Seite) verwirklicht werden.

**stadt LICHTENFELS**

**Stadt Lichtenfels, Marktplatz 1+5, 96215 Lichtenfels**

Gefertigt: 08.02.2021 Kerstin Schmidt und Diapalmhof

Gesehen u. anerkannt: Erster Bürgermeister der Stadt Lichtenfels  
Herr Andreas Hügerich