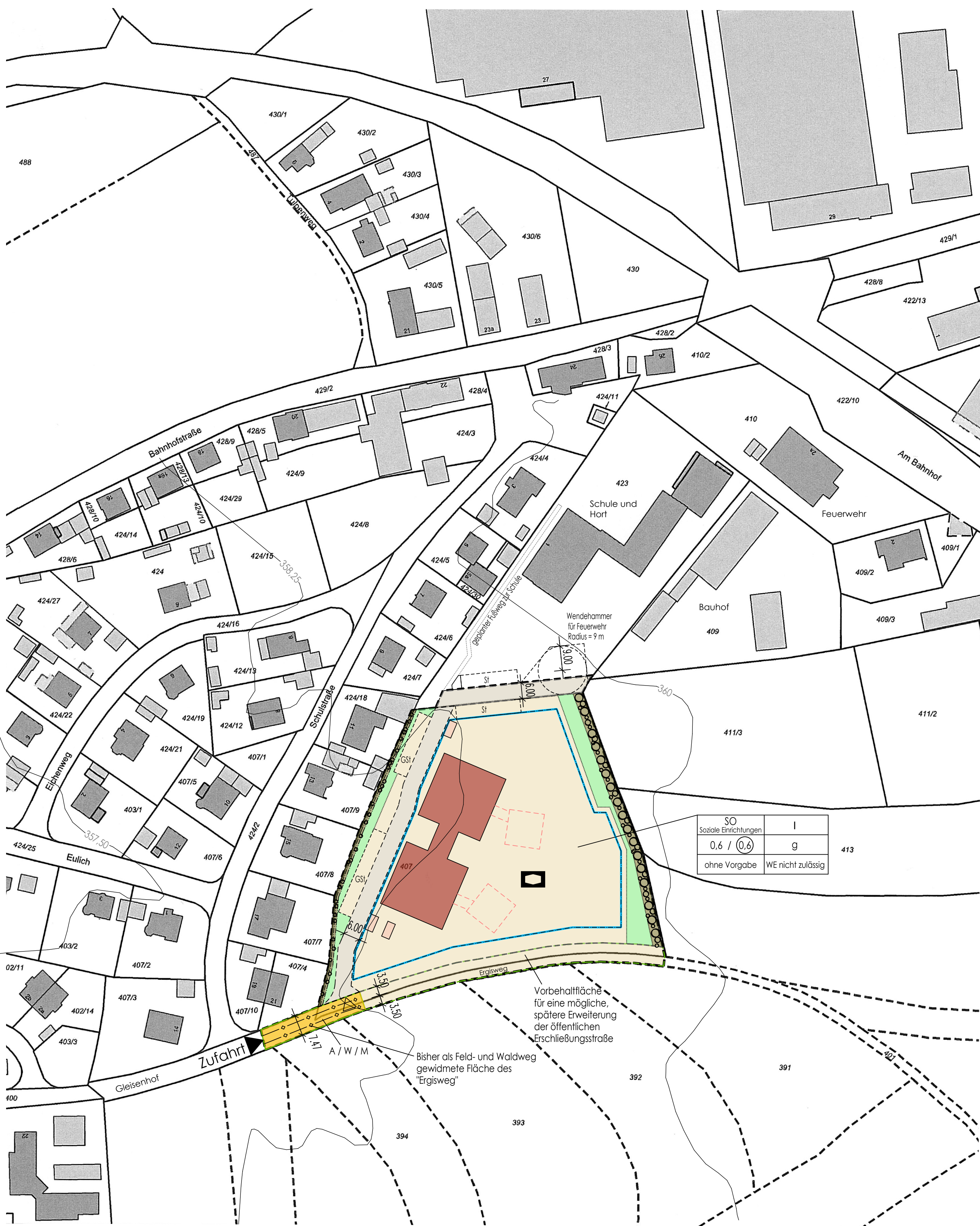


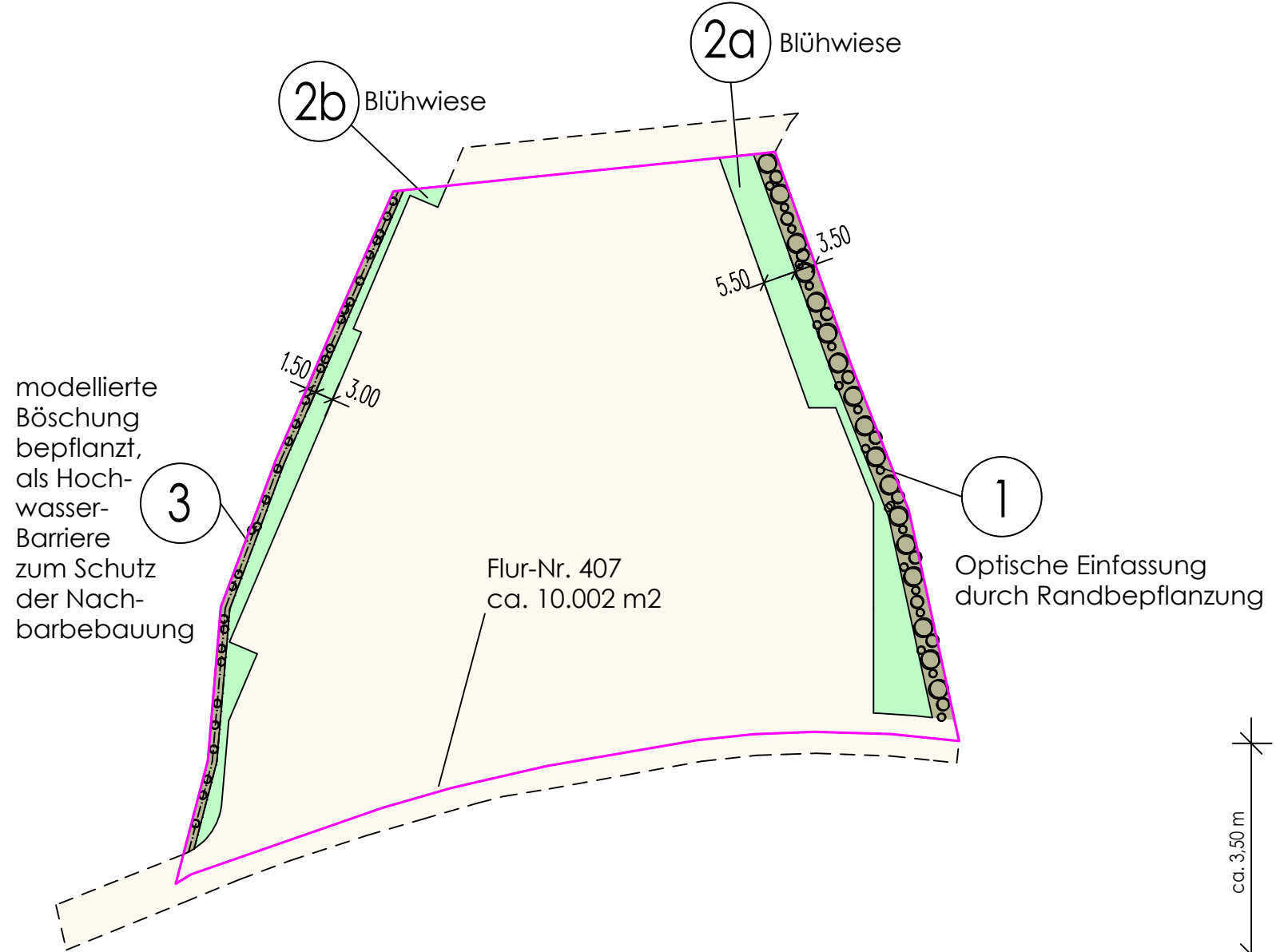


Lageplan mit Darstellung Bebauungsplan

M 1:1000

Berechnung der Ausgleichsflächen:
Grundstücksfläche Flur-Nr. 407 = 10.002 m² * GRZ 0,6 -> ergibt max. ca. 6.000 m² überbaubare Fläche;
diese 6.000 m² * Ausgleichsfaktor 0,2 (für Ackerland) -> ergibt ca. 1.200 m² erforderliche Ausgleichsflächen

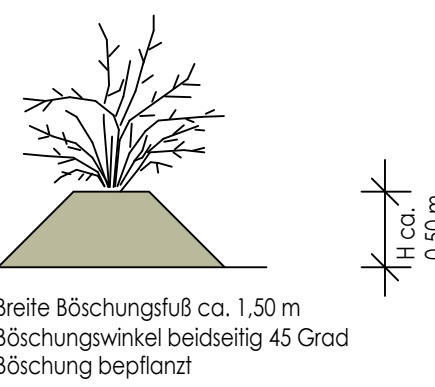
Fläche 1	Randabpflanzung	ca. 345 m ²
Fläche 2a	Blühwiese	ca. 474 m ²
Fläche 2b	Blühwiese	ca. 281 m ²
Fläche 3	Böschung, bepflanzt	ca. 176 m ²
Summe Ausgleichsflächen:		ca. 1.276 m ² -> Vorgabe erfüllt!



Grünordnungsplan mit Darstellung der Ausgleichsflächen

M 1:1000

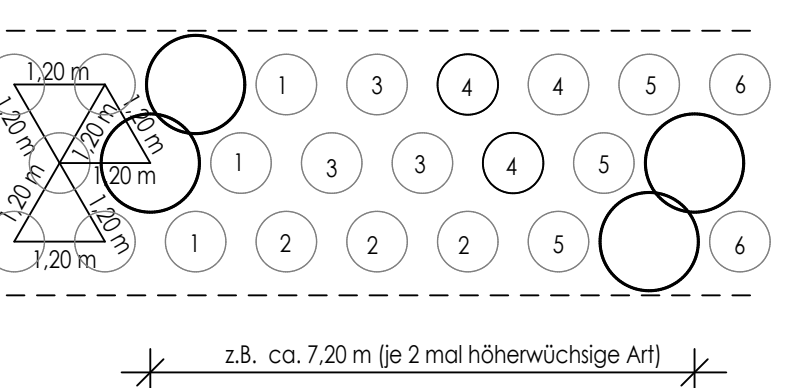
Schema-Schnitt zu Fläche 3:



Pflanzschema Fläche 1:

dreireihige Hecke
Pflanzenabstand untereinander ca. 1,20 m
Kleingruppen zu 2 bis 3 Exemplaren je Art
Im Abstand von 5 bis 8 Metern 2 Exemplare der höherwüchsigen Arten
(wie z.B. Spitzahorn, Hängebirke oder Linde)

Die Pflanzenauswahl ist unter Punkt 4.3.1 aufgelistet.



1.0 Planungsgrundlage

- Rechtsgrundlagen
Grundlagen des Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in ihrer jeweils neuesten Fassung.
 - Zeichnungsgrundlagen
Die vorliegende Plangrundlage ist ein Abzug der digitalisierten Flurkarte. Die Flurkarte entspricht dem gegenwärtigen Stand. Die Darstellungen der Zeichenerklärung entsprechen der Planzeichenverordnung von 1990.
- Bestandteile des Bebauungsplans:
1.0 Planungsgrundlage
2.0 Planinhalt
3.0 Zeichenerklärungen mit Festsetzungen
4.0 Textliche Festsetzungen
5.0 Hinweise
6.0 Verfahrensvermerke
7.0 Begründung, inklusive Umweltbericht
8.0 Grünordnungsplan
Bebauungsplan vom 19. März 2020

3.0 Zeichenerklärungen

3.1 Geltungsbereich, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Rother Buhl II" (§9 Abs. 7 BauGB)
- Neue Grundstücksgrenze
- Baugrenze
- Verkehrflächen (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenbegrenzungslinie mögliche, spätere Erweiterung
 - Straßenverkehrsfläche
 - Private Verkehrsfläche
 - Private Zufahrt
 - Stellplatz
 - GSt Gemeinschafts-Stellplatz

3.2 Flächen für die Ver-/Entsorgung

- unterirdische Ver-/Entsorgungsteilungen
 - A Abwasser
 - W Wasser
 - M Medien (Strom, Telekom, Kabel, etc.)

Umgang mit Regenwasser
Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem und wird an das bestehende Trennsystem in der angrenzenden Straße "Gleisenhof" angebunden.

Um die Kanalisation bei starkem Regenwasseranfall zu entlasten, sind Regenwasser-Rückhaltmaßnahmen in ausreichend großem Umfang verbindlich vorgeschrieben.

3.4 sonstige Planzeichen

- geplante Maßangaben in Metern, hier z.B. 17 m
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

3.5 Zeichnerische Hinweise

- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Flurstücksnummer
- Höhenlinie
- Geplantes Gebäude Kindertagesstätte
- geplante Nebengebäude für die Kindertagesstätte
- Bebauungsvorschlag später mögliche Erweiterungsgebäude Kindertagesstätte

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:

- Flächen mit Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.
hier:
 - Optische Einfassung des Baugebiets mittels durchgängiger Bepflanzung entlang der östlichen Grenze des Baugebiets - siehe Fläche "1" Grünordnungsplan
 - Böschung, bepflanzt, als Hochwasser-Barriere zum Schutz der Nachbargrundstücke siehe Fläche "3" Grünordnungsplan
 - Blühwiese (aus regionalem Saatgut, auf "abgemagertem" Oberboden) siehe Flächen "2a" und "2b" Grünordnungsplan
- Ausgleichsflächen
Das Bebauungsplangebiet war bisher eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Durch die Ausweisung dieses Baugebiets wird die Natur und Landschaft beeinträchtigt. Deshalb sind auf bestimmten Flächen landschaftspflegerische und der Natur dienliche Maßnahmen durchzuführen, um die ökologische Qualität dieser Flächen deutlich zu steigern. Die somit ökologisch höherwertigen Flächen sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft "ausgleichen" und sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Im nebenstehenden Grünordnungsplan sind die entsprechenden Flächen dargestellt. Nach Rücksprache mit der zuständigen Naturschutz-Behörde wurde ein Ausgleichsfaktor von 0,2 (für Ackerland) angesetzt.
Es sollte sogenannte "Wurzelware" gepflanzt werden, d.h. Pflanzen ohne Ballen / Topf. Die Pflanzung sollte in den Herbstmonaten (Oktober / November), vor einsetzendem Frost, durchgeführt werden.
Pflanzengröße ca. 60 bis 100 cm.
Die Pflanzung sollte in den ersten Jahren durch einen Forstschutzzaun vor Wildverbiss geschützt werden.

4.0 Textliche Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

4.1.1 Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ / GFZ	Bauweise
Dachform/-neigung	Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE)

SO soziale Einrichtungen	I
0,6 / 0,6	g
ohne Vorgabe	WE nicht zulässig

4.1.2 Bauweise (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB):

g Es wird die geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgelegt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen (§23 Abs. 3 der BauNVO) festgesetzt.

Hinweis: Im Geltungsbereich des Planungsgebiets sind grundsätzlich die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten, auch wenn aufgrund der festgesetzten Baugrenzen eventuell geringere Abstandsflächen möglich wären.

4.1.3 Art der baulichen Nutzung:

SO Sondergebiet nach §11 BauNVO, hier ausschließlich für soziale Einrichtungen.

4.1.4 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl:

- 0,6 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl

Höchstens zulässiges Maß der baulichen Nutzung nach § 16 ff BauNVO.
Durch andere Festsetzungen kann sich ein geringeres Maß der zulässigen, baulichen Nutzung ergeben (z.B. Baugrenzen).

4.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In diesem Sondergebiet sind keine Wohngebäude / Wohneinheiten zulässig.

4.1.6 Zahl der Geschosse / Vollgeschosse (VG):

EG maximal 1 Vollgeschoss zulässig

4.1.7 Dachform und Dachdeckung:

- Dachform: ohne Vorgabe
- Dachdeckung: Die Dachflächen aller Hauptgebäude sind als extensiv begrünte Dächer auszuführen
- Dachdeckung: Nebengebäude u. untergeordnete Dachflächen ohne Vorgabe

4.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

(Art. 81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

4.2.1 Gestaltung der Fassaden:

ohne Vorgabe

4.2.2 Stellplätze und Garagen (Art. 81 Abs.1 Nr.4 BayBO)

Je Nutzungseinheit sind zugeordnete Parkmöglichkeiten in Form von Stellplätzen (St) auf dem Grundstück nachzuweisen.
Die Anzahl der Stellplätze richtet sich grundsätzlich nach den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung (GStellV).
Für die geplante Kindertagesstätte besteht jedoch bereits ein Gemeinderatsbeschluss, zu einem Nachweis an 19 Gemeinschafts-Stellplätzen für Besucher (GSt) und 15 Stellplätzen (St) für Kita-Personal, hiervon 7 Stück auf Schulgrundstück.

4.3 Gestaltung der Außenanlagen

4.3.1 Bepflanzung

Bei der Bepflanzung des Grundstücks sollte heimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden der Vorzug gegeben werden, wie beispielsweise:

- Bäume:
 - Acer platanoides Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus Bergahorn
 - Betula pendula Hängebirke
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Fraxinus excelsior Esche
 - Malus sylvestris Wildapfel
 - Prunus avium Vogelkirsche
 - Quercus robur Stieleiche
 - Populus tremula Zitterpappel
 - Pinus pyramidalis Wildkiefer
 - Salix caprea Salweide
 - Sorbus aucuparia Vogelbeere
 - Tilia cordata Winterlinde
 - Tilia platyphyllos Sommerlinde

Heckengehölze und Kleinbäume:

- Acer campestre Feldahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Hasel
- Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
- Prunus spinosa Schlehe
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Rosa carolina Hundrose
- Rosa rubiginosa Weinrose
- Salix caprea Salweide
- Sorbus aucuparia Vogelbeere
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Im Spielbereich von Kindern ist darauf zu achten, dass die Bepflanzung nicht giftig ist, und keine Verletzungsgefahr durch Dornen oder Stacheln besteht.

4.3.2 Befestigte Flächen

Öffentliche Straßen, sowie private Zufahrtsstraßen dürfen asphaltiert werden. Diese Straßenflächen sind kontrolliert zu entwässern, mit Anschluss an das Regenwasser-System.
Offene Stellplätze müssen zwingend als wasserdurchlässige Oberflächen ausgeführt werden. Hof- und Terrassenflächen dürfen wasserundurchlässig befestigt werden (z.B. Pflaster, Platten), sollten aber möglichst in angrenzende Grünflächen entwässern.
Falls eine Entwässerung in Grünflächen nicht möglich ist, sind sie kontrolliert zu entwässern, mit Anschluss an das Regenwasser-System.
Versiegelung sollte grundsätzlich weitestgehend vermieden werden.

5.0 Weitere Hinweise

5.1 Zuwendungen

Es wird darauf hingewiesen, dass Zuwendungen gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans nach Art. 89 Abs.1 Nr.17 BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden können.

5.2 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt im Immissionsbereich der Autobahn A9. Es ist zeitweise mit Lärmpegeln von bis zu 42 db(A) zu rechnen.
Grundsätzlich sind nur Nutzungen zulässig, die lärmunsaftig sind.

6. Verfahrensvermerke

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 19. November 2019 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31. Januar 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

B.1 Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, über die Aufstellung des Bebauungsplanes (gemäß § 4 BauGB, Abs.1), erfolgte mit Schreiben vom 23. Januar 2020.

B.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes, mit Begründung, in der Fassung vom 12. November 2019, wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung), in der Zeit vom 10. Februar 2020 bis 09. März 2020 öffentlich ausgestellt.

Himmelkron, den _____
Erster Bürgermeister

C Der Gemeinderat Himmelkron hat mit Beschluss vom _____ den Entwurf des Bebauungsplanes, in der Fassung vom _____ gebilligt.

Der Billigungsbeschluss wurde ortsüblich am _____ bekannt gemacht.

Himmelkron, den _____
Erster Bürgermeister

D Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes, in der Fassung vom _____, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____.

Himmelkron, den _____
Erster Bürgermeister

E Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am _____ gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Himmelkron, den _____
Erster Bürgermeister

F Der Satzungsbeschluss ist am _____ ortsüblich durch bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Himmelkron während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§10 Abs.3 Satz 4 BauGB).

Himmelkron, den _____
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan



"Kindertagesstätte und Mehrgenerationen-Zentrum"

Gemeinde Himmelkron
Landkreis Kulmbach

Erstfassung - ENTWURF

Stand: Fassung für die förmliche Beteiligung

Maßstab: 1 : 1000

Plandatum: 19.03.2020

erstellt durch: Architekturbüro Kestel . Obere Stadt 7 . 95326 Kulmbach