

## **Änderung des Bebauungsplans „Am Eichanger“**

Gemeinde Kirchehrenbach

Begründung

1

---

–

### **Begründung**

zur Änderung des Bebauungsplans „Am Eichanger“

Gemeinde Kirchehrenbach, Landkreis Forchheim

#### **1. Grundlagen**

Der Rat der Gemeinde Kirchehrenbach hat am 2. Juli 2018 beschlossen, einen Teil des Bebauungsplans „Am Eichanger“ zu ändern.

Mit der Änderung dieses Teilbereichs sollen die Grundzüge der Planung dahingehend geändert werden, dass vorliegende Bauanträge auf diesen Grundstücken ohne Verletzung der Grundzüge der Planung genehmigt werden können.

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, die Bebauungsplanänderung durchzuführen.

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13a BauGB als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann dabei verzichtet werden.

#### **2. Gründe und Änderungen:**

Derzeitiger Zustand des Baugebietes:

Für dieses Baugebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1964. Die Festsetzungen aus dem Jahre 1964 sind nicht mehr zeitgemäß und es wurden in den zurückliegenden Jahren Gebäude errichtet und umgebaut, für deren Genehmigung umfangreiche Befreiungen erteilt werden mussten.

Mit Änderung des Bebauungsplanes und Anpassung an die heutigen Gegebenheiten soll der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen und eine Nachverdichtung ermöglicht werden.

Es sollen folgende Änderungen vorgenommen werden:

- zusätzliches Baurecht im Zuge der Nachverdichtung
- Anzahl der Vollgeschosse  
Es sollen 2 bzw. 3 Vollgeschosse möglich sein, wobei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss möglich sein soll
- Zulässigkeit von Kniestöcken
- Änderung der Dachneigung
- Zulässigkeit von Dachaufbauten

## Änderung des Bebauungsplans „Am Eichanger“

Gemeinde Kirchehrenbach

Begründung

2

---

-

### Änderungen in den verbindlichen Festsetzungen zu Bebauungsplan:

#### 1. Maß der baulichen Nutzung

II (I + D), statt bisher II

Ein Vollgeschoss im Erdgeschoss und ein weiteres Vollgeschoss im Dachgeschoss, wobei im Dachgeschoss ein Kniestock bis 2,00 m errichtet werden kann.

III (II + D)

Es sind drei Vollgeschosse zulässig, wobei das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

#### 2. Dachneigung

Die mögliche Dachneigung wird von bisher 28-32 Grad auf 15-35 Grad geändert.

#### 3. Baufenster

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1652/37 wird ein zusätzliches Baurecht ausgewiesen.

#### 4. Kniestock

Ein Kniestock war bisher nicht zulässig. Die Höhe des Kniestocks wird wie folgt festgelegt: Kniestöcke bis zu einer Höhe von 0,50 m, 1,50 m bzw. 2,00 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Auflager der Fußpfette, sind zulässig.

#### 5. Dachaufbauten

Dachaufbauten als Dachgauben bis max. 2/3 der Trauflänge sind zulässig.

#### 6. Dacheindeckung

Auf die Festlegung der Dacheindeckung mit engobierten Pfannen wird verzichtet.

#### 7. Nebengebäude, Garagen, überdachte Stellplätze

Für diese Gebäude sind Flachdächer oder Pultdächer mit einer Neigung bis 8° zulässig. Die Pultdacheindeckung soll in der Farbe des Hauptdaches erfolgen. Materialien hierzu werden nicht vorgegeben.

### **3. Erschließung**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden, die Zufahrtsstraßen sind voll ausgebaut.

### **4. Umweltverträglichkeit**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

## Änderung des Bebauungsplans „Am Eichanger“

Gemeinde Kirchehrenbach

Begründung

3

---

### 5. Hinweise

#### 5.1. Naturschutz/Artenschutz

Bei Abbruch- oder Umbauarbeiten ist vom Verursacher vorab eine optische Kontrolle zur Klärung, ob ein Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten (mauer-, fassaden- und gebäudebewohnenden Tierarten, im besonderen Vögel und Fledermäuse) vorliegt, durchzuführen. Bei Vorliegen eines Vorkommens ist die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Forchheim zu informieren um das weitere Vorgehen absprechen zu können.

#### 5.2 Bodendenkmalpflegerische Belange:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

#### 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.

#### 5.3 Deutsche Telekom

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 der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

#### 5.4 Bayernwerk

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) 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.

## Änderung des Bebauungsplans „Am Eichanger“

Gemeinde Kirchehrenbach

Begründung

4

---

–

### **6. Beteiligte Fachstellen**

- Landratsamt Forchheim, Forchheim
- Regierung von Oberfranken, Bayreuth
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Forchheim
- Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kronach
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q – Bauleitplanung, München
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
- Bayernwerk AG, Bamberg
- Kreisheimatpfleger im Landkreis Forchheim, Heroldsbach
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Ehrenbach-Weilersbach-Gruppe, Kirchehrenbach
- Kreisbrandrat Flake, Forchheim

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Stadtrat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Hallstadt, 04.10.2018

Dipl. Ing. (FH) Architekt  
Günter Hofmann  
Bahnhofstr. 16a  
96103 Hallstadt