

I. Zeichnerische Festsetzungen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nutzungsabläufe:
 -> Art der baulichen Nutzung
 -> Grundflächenzahl (GRZ)
 -> Bauweise
 -> Dachform und -neigung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
 Fläche für Gemeinbedarf mit Bezeichnung
 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 z.B. III+D Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
 Hmax Geschosflächenzahl als Höchstgrenze
 Maximale Gebäudehöhe in Meter
 o Offene Bauweise
 ED Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 z.B. 42° - 48° Dachneigung
 -> Firstrichtung zwingend
 -> Baugrenze
 -> Baufinie
 -> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 -> Öffentliche Verkehrsfläche: Kreisstrasse
 -> Öffentliche Verkehrsfläche: Innerörtliche Nebenstrasse
 -> Öffentlicher Fußweg

C Carsharingstellplatz
 St Fläche für Stellplätze
 ETW Eigentimerweg (private Verkehrsfläche)
 Wasserlauf
 Pflanzgebot für Bäume
 Erhaltungsgebot für Bäume
 Grünfläche, öffentlich
 Flächen für Versorgungsanlagen, hier Trafostation
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

II. Zeichnerische Hinweise/Übernahmen

- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
 Bestehende Bebauung
 Geplante Gebäude (Neubau)
 Bemaßung in Meter
 Elektrotankstelle
 Baudenkmal

Hinweis: Die Darstellung Flurkarte (DFK) entspricht dem Stand vom September 2023. Der Plan ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 7 UMG geschützt.

III. Textliche Festsetzungen:

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind Nutzungen und Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zulässig (z.B. Wohngebäude, Läden, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).
- Bei drei Vollgeschossen im Bereich südlich des Baches darf bei Dächern bis 15° Neigung im obersten Geschoss maximal 70% der darunterliegenden Geschossfläche überbaut werden. Die Restfläche ist dauerhaft zu begrünen (Dachgarten).
- Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschosfußbodenhöhe (Fertigfußboden) bis zur obersten Gebäudekante (Firsthöhe oder OK Attika bei Flachdächern). Talseits darf das Erdgeschos (Fertigfußboden) maximal 1,0 m über dem natürlichen Gelände liegen. Talseitige Terrassen sind angebösch, d.h. ohne Stützmauern auszuführen und dauerhaft zu begrünen. Sie dürfen maximal 1m über dem natürlichen Gelände liegen.
- Ein Kniestock ist bei Hauptgebäuden mit Satteldach bis maximal 0,5 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt mit der Dachhaut, gemessen an der Aussenkante der Wand, zulässig.
- Es sind je Wohnhaus (Einzel- oder Doppelhaus) Regenwasserzielernen als Retentionszisternen mit mindestens 6 m³ Speichervolumen (50% Retentionsvolumen, 50% Brauchwasservolumen) je 100 m² angefangene überdachte Fläche, mindestens aber 6 m³ Speichervolumen einzubauen. Der Überlauf darf an das öffentliche Regenwasserzernetz angeschlossen werden. Von der Pflicht zum Einbau einer Regenwasserzisterne ist befreit, wer das Dach seines Wohnhauses begrünt, gegebenenfalls anteilig, wenn nur eine Teilbegrünung erfolgt.
- Anlagen zur Gewinnung von Solarernergie sind auf Dächern parallel zur Dachhaut zulässig. Auf eingeschossigen Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind sie auch aufgeständert zulässig.
- Satteldächer sind mit naturrotten Biberschwanzziegeln einzudecken. Dächer bis 15° Neigung sind zu begrünen, ausgenommen sind diejenigen Flächen, die von Anlagen zur Solarernergie genutzt werden.
- Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit Form und Neigung wie das Hauptgebäude oder Flachdächer sowie Pultdächer bis maximal 15° zulässig. Flachdächer und Pultdächer sind zu begrünen.
- Fassaden sind mit einem Rückstrahlungswert (Albedo) von mindestens 0,80 (d.h. mit hellen Farben) zu gestalten.
- PKW-Stellplätze sind auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Anlagen für regenerative Energien dürfen auch ausserhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dafür gelten die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 7 BayBO. Für Garagen beträgt der Abstand zwischen Garage und off. Er-schließungsstrasse (Stauraum) mind. 5m. Carports sind ohne Stauraum zulässig.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Bei hohen Grundwasserständen sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden. Um Schäden bei Sturzregen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert (z.B. Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrhahnoberkante, Kellerfenster, Kellererogangstüren wasserdicht und/oder mit Aufkantung). Hinweis: Der Abschluss einer diebezueghchen Elementarschadenversicherung wird empfohlen.
- Zäune dürfen eine Gesamthöhe (Ansichtshöhe vom öffentlichen Raum aus) von 1,30 m einschließlich Sockel aufweisen. Sockel sind bis max. 0,30 m Höhe in Mittel gemessen auf einer Länge von 3 Metern zulässig. In Sockeln und Zäunen sind in Abständen von mindestens 10 m Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere (z.B. Igel etc.) anzubringen. Zäune ohne Sockel müssen einen Abstand von 15 cm zwischen Unterkannte Zaun und Gelände aufweisen. Freistehende Mauern und Gabionenwände als Einfriedungen sind auch an Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken unzulässig.
- An den der Hauptstrasse zugewandten Seiten sind im allgemeinen Wohngebiet schalloptimierte Wohnungsrundrisse einzuplanen. Ruhebedürftige Räume sind auf schallabgewandte Seiten zu legen.

IIIa. Textliche Hinweise

- Bei aneinander gebauten Hauptgebäuden sollen diese in ihrer Dimension (Geschossigkeit, Höhe, Dachform u.ä.) gleichartig ausgeführt werden. Das zuerst genehmigte oder freigestellte Gebäude ist dabei ausschlaggebend.
- Die Errichtung von Erdwärmesonden ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht bis zum TOP der Estherienschieden, ca. 80 m unter GOK möglich. Sollen die Estherienschieden früher angetroffen werden, ist die maximale Bohrtiefe entsprechend anzupassen.
- Auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

IV. Textliche Festsetzungen Grünordnung, Artenschutz:

- Bäume mit Erhaltungsgebot (siehe Planeintrag) sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind gegebenenfalls artgerecht oder durch Bäume aus der festgesetzten Artenliste zu ersetzen.
- Bäume mit Pflanzgebot sind aus der unter Punkt IVa festgesetzten Artenliste auszuwählen und danach dauerhaft zu erhalten.
- Die Beleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich ist insektenfreundlich mit warmweißem LED-Licht bis 2700 Kelvin auszuführen.
- Fenster sind mit vogelsicherem Glas auszuführen (Vögel nehmen damit Fenster als Wand wahr).
- Kellerlichtschächte, Treppenabgänge etc. sind gegen das Hineinfallen von Kleintieren und Amphibien zu sichern (z.B. dichtmaschiges Gitter bei Lichtschächten, hochgesetzte Stufe bei Kellerabgängen o.ä.).
- Fahr- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (Abflußbeiwert maximal 50%).
- Die neu zu errichtenden Gebäude erhalten in Abstimmung mit dem Fiedermauserberater des Landkreises je Gebäude mindestens 1 Fledermausnistkasten. Im Bereich der Fl.-Nrn. 55 und 56/2 sind drei Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen. Diese Nistkästen sind dauerhaft zu unterhalten bzw. nach Abgang gleichwertig zu ersetzen.

IVa. Artenauswahl heimische Gehölze für den Bereich der Pflanzgebote

Größtkrone Laubbäume	Spitzahorn
Acer platanoides	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Walnuss
Juglans regia	Stieleiche
Quercus robur	Winterlinde
Tilia cordata	
Mittlere und kleinere Laubbäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre „Elsrijk“	Spitzahorn
Acer platanoides „Emerald Queen“	Apfelorn
Crataegus „Carriera“	Pflaumenblättriger Weißdorn
Crataegus prunifolia	Gemeine Vogelkirsche
Prunus avium	Mehlspeere
Sorbus aria	Eltspeere
Sorbus torminalis	Winterlinde
Tilia cordata „Greenspire“	

sowie Obstbäume in Sorten als Hochstamm (möglichst regionaltypische Sorten).

V. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

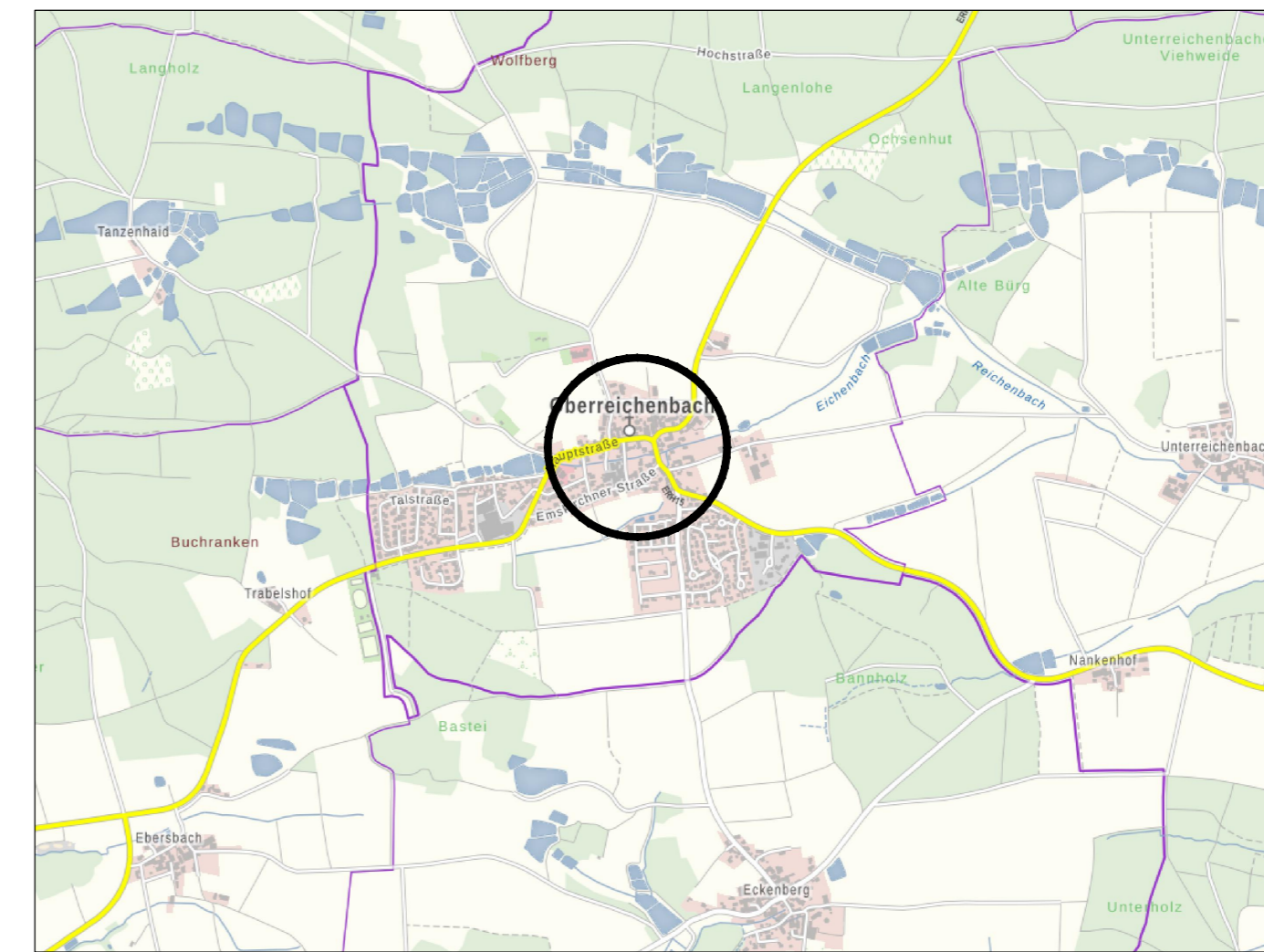
[Signature]
 ARGE STADT & LAND

Krassolzheim, den 31.10.2023

B. Verfahren:

- Der Gemeinderat hat am 22.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ortskern Oberreichenbach" beschlossen und den Entwurf beilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt am 16.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Am 27.07.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss geändert mit Bekanntmachung am 11.08.2022.
- Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verzichtet. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Ortskern Oberreichenbach" bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung, Stand 20.11.2023 wurde nach Bekanntmachung im Amtsblatt am 14.12.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2024 bis einschließlich 02.02.2024 öffentlich ausgelegt. Eine erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde in der Zeit vom 18.11. bis 20.12.2024 durchgeführt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Oberreichenbach am 14.11.2024 bekannt gemacht.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes, Stand 20.11.2023, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben STADT & LAND vom 22.12.2023 beteiligt. Eine erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben STADT & LAND vom 15.11.2024 fand in der Zeit vom 18.11. bis einschl. 20.12.2024 statt.
- Der Gemeinderat hat am 10.03.2025 den Bebauungsplan "Ortskern Oberreichenbach", bestehend aus dem Planblatt und der Begründung zum Bebauungsplan, jeweils Stand 10.03.2025, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 Oberreichenbach, 16.04.2025
 Klaus Hacker
 Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Oberreichenbach vom 17.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Ortskern Oberreichenbach" ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Der Plan liegt zusammen mit der Begründung ab dem 17.04.2025 öffentlich aus und kann während der Dienststunden in den Räumen der Gemeinde Oberreichenbach eingesehen werden.
 Oberreichenbach, 17.04.2025
 Klaus Hacker
 Erster Bürgermeister

Übersichtsplan, unmaßstäblich



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, EuroGeographics

VI. Präambel:

Die Gemeinde Oberreichenbach erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024, folgenden Bebauungsplan „Ortskern Oberreichenbach“.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023, die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 1232-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich und Inhalt:

Fl.-Nrn. 3, 48/2, 50, 55, 55/1, 56, 56/2, 59, 59/1 und Teilflächen von 79/2 (Hauptstraße), 69/4 (Eichenbach) sowie 49 (Dorfplatz).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgrenzt sich wie folgt:

Es wird im Süden durch die Emskircher Straße und im Westen zunächst durch die Schwalbengasse begrenzt, weitet sich nach Westen aus und wird dort durch den nördlichen Bereich des Meisenwegs begrenzt. Es quert die Hauptstraße und umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 3 vollständig. Weiterhin verläuft die Grenze an der Hauptstraße entlang bis zur östlichen Grenze des Grundstückes Fl.-Nr. 48/2, weitet sich leicht nach Osten in die Fl.-Nr. 49 (Dorfplatz) aus, um das Grundstück Fl.-Nr. 50 vollständig zu umfassen. Nach Süden verläuft die Grenze des Gebietes entlang der westlichen Grenze der Grundstücke Fl.-Nr. 51 und 54.

Die vom Gemeinderat am 10.03.2025 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan „Ortskern Oberreichenbach“ wird hiermit ausgefertigt.

Oberreichenbach, den 16.04.2025

Klaus Hacker, Erster Bürgermeister

Gemeinde Oberreichenbach

Landkreis Erlangen - Höchststadt

Bebauungsplan "Ortskern Oberreichenbach"

Fertigung
 Maßstab 1 : 1000

Stand: 10.03.2025



Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
 Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU), Stadtplaner ByAK, SRL
 91484 Sugenheim, Krassolzheim 39
 Tel.: 09165 95 98 31 Mobil: 0160 700 19 17
 matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net