



A VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes B96 „Am Gehring“ in Kötzel.
2. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 **MI** Zulässig sind Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 5 BauNVO).
 Nicht zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne §4 Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. (§ 6 Abs. 2 Nr. 2-6 BauNVO)
 - 2.2 **I+D** Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen und zwar Erd- und ausgebautem Dachgeschoss (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 Kein Kniestock zulässig
 - 2.2.1 **II** Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 - 2.3 **0,3** Grundflächenzahl/GRZ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 - 2.4 **0,6** Geschossflächenzahl/GFZ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
3. **Bauweise, Baugrenzen und Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)**
 - 3.1 **o.** Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (§22 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.2 **Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur voll ausgegütert werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
 - 3.3 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Bau NVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einer Größe von max. 10m² und einer Wandhöhe von 2,50 m zulässig.
 - 3.4 **Höhenlage (§9 Abs. 3 BauGB)**
 - 3.4.1 Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 482,00 ü. DHHN 2016 bei den Parzellen 1-3 festgesetzt.
 - 3.4.2 Es wird eine maximale zulässige Firsthöhe von 480,00 ü. DHHN 2016 bei der Parzelle 4 festgesetzt.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Flurnummer 38/1 mit Straßenbegleitgrün ist im Bestand

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 Büsche und Hecken sind im privaten Bereich zu pflanzen. Auf der Flurnummer 227 in den Parzellen 1-3 sind an der Grenze zur freien Landschaft hin, ringsum eine zwei-reihige Hecke ohne Durchlässe aus heimischen Gehölzen mit einem Abstand von 1m zwischen den Reihen und 1,5m Abstand zwischen den Pflanzen innerhalb der Reihen zu erfolgen und auf Dauer zu erhalten.

- Folgende Gehölzarten stehen zu Auswahl:
- Apfelbeere (*Aronia melanocarpa*)
 - Berberitze (*Berberis spec.*)
 - Blasenspiere (*Physocarpus opulifolius*)
 - Blasenstrauch (*Coletea arborescens*)
 - Felsenbirne (*Amelanchier spec.*)
 - Feuerdorn (*Pyracantha spec.*)
 - Fingerstrauch (*Potentilla*)
 - Flieder, chinesischer, (*Syringa x chinensis*)
 - Flieder, Schmetterlings-, (*Buddleia spec.*)
 - Ginster (*Cytisus spec.*)
 - Holunder (*Sambucus nigra spec.*)
 - Jasmin, falscher (*Philadelphus spec.*)
 - Johannisbeeren, Zier-, (*Ribes spec.*)
 - Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*)
 - Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 - Ölweiden (*Eleagnus spec.*)
 - Perückenstrauch (*Cotinus cogggyria*)
 - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 - Pimperness (*Staphylea pinnata*)
 - Prunus in Arten und Sorten, z.B. Schlehe, Zierkirschen, Zierpflaumen.
 - Schneeball (*Viburnum spec.*)
 - Spiere (*Spiraea spec.*)
 - Weigelie (*Weigelia spec.*)
 - Weißdorn (*Crataegus spec.*)
 - Wildrosen und naturnahe Rosen (z.B. Weinrose, Hechtrose, Hundsrose etc.)
 - Zierquitten (*Chaenomeles spec.*)
 - Zwergmispel (*Cotoneaster spec.*)

5.2 Über die Festsetzungen des Abschnitts 5.1 ist auf dem privaten Grundstück je angefangener 300 m² Fläche mindestens ein Exemplar folgender klein- bis mittelkroniger Baumarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Die Pflanzabstände zu angrenzenden Gehölzen oder Gebäuden müssen mindestens 3 Meter betragen. Den Bäumen ist ausreichend durchwurzelbarer Raum zur Verfügung zu stellen, damit sie optimale Wachstumsbedingungen erhalten. Der Traufbereich der Einzelbäume ist vollständig von jeglicher Versiegelung freizuhalten, um eine ungehinderte Wasser- und Luftzufuhr zu ermöglichen.

- Feldahorn (*Acer campestre ssp. Campestre*)
- Berberitze (*Berberis vulgaris*)
- Gewöhnliche Waldröbe (*Clematis vitalba*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea ssp. Sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Zweiflügeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Deutscher Ginster (*Genista germanica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Schliehe (*Prunus spinosa ssp. Spinosa*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
- Kriechende Rose (*Rosa arvensis*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Artengruppe Blaugrüne Rose (*Rosa dumalis agg.*)
- Kratzbeere (*Rubus caesius*)
- Himbeere (*Rubus idaeus*)
- Silberweide (*Salix alba*)
- Ohrchen-Weide (*Salix aurita*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Grau-Weide (*Salix cinerea*)
- Bruchweide (*Salix fragilis s. str.*)
- Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
- Korb-Weide (*Salix viminalis*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Echte Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Bergulme (*Ulmus glabra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
- Hecken-Rose (*Rosa corymbifera*)
- Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Schwarzwedender Geißklee (*Cytisus nigricans*)
- Gewöhnlicher Seidelbast (*Daphne mezereum*)
- Heide-Wacholder (*Juniperus communis ssp. Communis*)

5.3 (Art. 7 Abs. 1 BayBO)
 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasser- und luftdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen oder zu bepflanzen.

5.4 Schottergärten sind nicht zulässig.

5.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Der Ausgleich findet innerhalb des Baugebietes statt. Es kann gemäß 3.1 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ das vereinfachte Verfahren gewählt werden.

C HINWEISE

1. ——— Bestehende Grundstücksgrenzen
2. - - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke
3. 718/3 Flurstücks Nummern
4. [Symbol] Bestehende bauliche Anlage mit Hausnummer
5. [Symbol] Erklärung der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

Drainagen dürfen nicht dem öffentlichen Kanal zugeführt werden.

Denkmalschutz
 (Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1-4 BayDSchG) Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach unverzüglicher Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Fax: 0951/409530, unverändert zu belassen.
 Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung
 Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftlichen Nutzflächen. Geruchs-, Staub- und Ammoniakemissionen, die von ordnungsgemäßen landwirtschaftlichem Betrieb hervorgerufen werden, sind, auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten, im Rahmen der gesetzlichen Regelungen von den Anliegern hinzunehmen.

DIN-Normen
 Die in den „Festsetzungen“ zitierten DIN- Normen können bei der Stadt eingesehen werden.

Es werden Leerrohre für Lichtwellenleiter verlegt.

Um negative Auswirkungen von Insekten zu minimieren und deren Lebensräume zu schützen, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:
 Beleuchtungskörper dürfen ausschließlich mit warmweißen Lichtfarben (< 3000 Kelvin) betrieben werden, um die Anziehungskraft auf Insekten zu reduzieren.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 17.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans B96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am [] ortsüblich 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 [] hat in der Zeit vom [] bis [] 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 [] hat in der Zeit vom [] bis [] stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [] wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [] bis [] beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [] wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [] bis [] öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Lichtenfels hat mit Beschluss des Stadtrates vom [] den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom [] als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt:
 Lichtenfels, den []

 Bürgermeister Andreas Hügerich
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am [] gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

 Bürgermeister Andreas Hügerich

Aufstellung des B 96

" Am Gehring " in Lichtenfels

mit Grünordnungsplan im Stadtteil Kötzel

Maßstab: 1:1000

Auftraggeber:



Stadt Lichtenfels, Marktplatz 1+5, 96215 Lichtenfels

Gefertigt: 17.06.2025 Kerstin Schmidt und Diana Imhof

Gesehen u. anerkannt: Erster Bürgermeister der Stadt Lichtenfels

 Herr Andreas Hügerich

