



© 2022 Geodaten, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg

A **Zeichnerische und Textliche Festsetzungen**

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes B 93 „Dorf- und Schulzentrum Roth“

2. **Art und Maß der baulichen Nutzung**

SO **Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO**
Innerhalb der in der nebenstehenden Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Aus- und Fortbildung, Spiel, Sport und soziale Zwecke“ gekennzeichneten Bereiche sind

2.1 **Zulässige Nutzungen**

- a. Ein- oder zweizügige Grundschule
- b. Hort oder Kinderbetreuung
- c. Vereinsräume
- d. Multifunktionsaal (z.B. Aula, Sporthalle, Theaterraum)
- e. Dorfläden
- f. Landarztpraxis
- g. Spielplatz
- h. alle nur für den durch die vorgenannten Nutzungen verursachten Stellplatz-/Garagenbedarf notwendigen Funktionsflächen, (Stellplätze, Fahrgassen, Zufahrten usw.)
- i. Feuerwehr

2.2 0,3 Grundflächenzahl/GRZ (§19 Abs.1 BauNVO)

3. **Baugrenzen und Höhenlage**

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Es ist eine Baugrenze festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 der BayBO.

3.2 **Gebäudehöhen**
Maximale Firsthöhe beträgt 362,00 m ü.DHHN2016
Die Technischen Gebäudeanlagen dürfen diese Höhe überschreiten.

3.3 Die Fertigfußbodenhöhe liegt bei allen Gebäuden bei 351,00 ü.DHHN2016

4. **Grünordnerische Festsetzungen**

4.1 Hinsichtlich der Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gelten die diesbezüglichen Vorgaben der Allgemeinen Gestaltungsatzung der Stadt Lichtenfels in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.
Ein Grünflächenplan ist im Zuge der Bauantragstellung ein Grünflächenplan vorzulegen.

4.2 Spätestens 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme ist nachzuweisen, dass die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes geltende Kriterien der „Grünen Hausnummer“ erfüllt werden. Die Auflagen und der Inhalt werden in der Begründung zum Bebauungsplan detailliert beschrieben.

5. **Artenschutzrechtliche Festsetzungen**

5.1 Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) durchzuführen.

5.2 Kartiertes Biotop „ist zu erhalten“

6. **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Ökologischer Gewässerausbau des Stephansgraben im Zusammenhang mit der Erstellung eines „Hochwasserschutzkonzept“ und dem WWA- Kronach.



Flächennutzung	Fläche	Anteil
Flurnummer 108 geplantes Schulgebäude	4433 m²	42,6 %
Feuerwehrhaus Flurnummer 110 Bestand	2931 m²	28,1 %
Öffentliche Fläche Flurnummer 112,112/3 und 108/2 für Nebenanlagen, Stellplätze	3045 m²	29,3 %
Fläche gesamt	10.409 m²	100 %

B. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO)

1. **Dächer**

1.1 **Dachform**
Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
Für Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.) sind Flachdächer dann zulässig, wenn diese als extensive Gründächer ausgeführt werden. Ansonsten sind Garagen und Nebengebäude, die mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehen, in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

1.2 **Dachneigung**
35 – 48 Grad zulässig.

2. **Fassadengestaltung:**
Hinsichtlich der Fassadengestaltung gelten die diesbezüglichen Vorgaben der Allgemeinen Gestaltungsatzung der Stadt Lichtenfels in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.

3. **Garagen und Stellplätze**
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Lichtenfels in der jeweiligen Fassung. Die Festlegungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO Art. 6 Abs. 7) bezüglich der Garagen sind verbindlich.

4. **Einfriedung:**
Hinsichtlich der Einfriedungen gelten die diesbezüglichen Vorgaben der Allgemeinen Gestaltungsatzung der Stadt Lichtenfels in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.

5. **Nicht überbaute Flächen**
Ausschließlich die öffentlichen Verkehrsflächen, ständig genutzten Fahrgassen (z. B. im Bereich der Stellplätze), die Grundstückzufahrten, Anlieferbereiche, Müllsammelstellen, sowie die Fahrwege im Bereich des Verkehrserziehungs-/Verkehrsstützpunktes dürfen in Asphalt befestigt werden. Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit sind alle übrigen zu befestigenden Flächen (z. B. Stellplatzflächen, Fahrradstellplätze, Pausenhöfe o. ä.) in ökologisch günstigen, versickerungs- bzw. teilversickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (z. B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, sicherfähigem Betonpflaster z. B. mit Porenbetonsteinen, Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenlugen o. ä.), sofern der örtlich anstehende Untergrund versickerungsfähig ist.

6. **Beleuchtung**
Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Falter und dgl. Dürfen für die Freiraumbeleuchtung innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich Leuchtmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum verwendet werden.

C **HINWEISE**

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

2. 718/3 Flurstücks Nummern

3. Bestehende bauliche Anlage mit Hausnummer

4. **Erklärung der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
	Maximale Gebäudehöhe
zulässige Dachformen	Zulässige Dachneigung

5. **Barrierefreiheit**

Bei der baulichen Gestaltung der Gebäude sowie der Außenanlagen ist diesbezüglich Art. 48 BayBO zu berücksichtigen und anzuwenden.

6. **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 Mommendorf, Telefon 0951/40950, Fax: 0951/409530, unverändert zu belassen.
Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7. **Oberboden/Boden**

Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Es gelten die sonstigen Vorgaben zum Boden nach DIN 19731 und §12 BBodSchV. Im Gebiet anfallender Oberboden ist vor Baubeginn profillagernd zu lösen und geordnet in Mieten zu lagern. Er ist bevorzugt innerhalb des Geltungsbereiches in Gehölz- und/oder Ansaatflächen wieder einzubringen oder extern als Oberboden wiederzuverwenden.

8. **Altlasten**

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. a.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so sind die Erdarbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt (LRA) Lichtenfels umgehend zu verständigen. Bei einem Altlastenverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

9. **Regenerative Energien/Geothermie**

Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.

10. Es werde Leerrohre für Lichtwellenleiter mit verlegt.

11. **Feuerwehrafahrten- und Feuerwehrauffstellflächen**

Es gelten die Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr gemäß Art. 5 BayBO. Weiterhin sind die Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie die der DIN 14 090 einzuhalten. Entsprechende Nachweise sind durch die künftigen Bauherren/Grundstückseigentümer/Vorhabenräger im Rahmen der jeweiligen Bauvorlagen zu führen.

12. **Entwässerung**

Im Geltungsbereich anfallendes Oberflächenwasser ist dort zur Versickerung bzw. Verdunstung zu bringen, sofern sich der örtliche Baugrund dafür eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab Unterkannte Versickerungsanlage) mind. 1,0 m beträgt und sich keine Verunreinigungen (Altlasten) im Boden befinden. Auch Schichtenwasser ist dem Grundwasser zuzuordnen. Daneben ist die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers zu prüfen und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart zu beachten.

13. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser), das DWA-Arbeitsblatt A 117 (Bemessung Regenrückhalteräume), sowie das DWA-Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

14. Für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) bzw. in Oberflächengewässer (TRENÖG) zu beachten.

15. Sollen befestigte Flächen über 1.000 m² entwässert werden, ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens unter Vorlage entsprechender Planunterlagen zu beantragen. Es wäre ein qualitativer und quantitativer Nachweis und eine Bewertung der Niederschlagswasserreinigung nach dem ATV Merkblatt M-153 zu führen. In dieser Nachweisführung wären sämtliche versiegelten Flächen aus dem betreffenden Bereich zu berücksichtigen.

16. **Regenwassernutzung**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll als Brauchwasser verwendet werden.

17. **Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen**

Die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können bei der Stadt Lichtenfels (Bauamt, 1. Stock, Zimmer Marktplatz 5, 96215 Lichtenfels) nach Voranmeldung während der üblichen Dienstzeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zu Grunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für Jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 13.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans **B93 „Dorf- und Schulzentrum Roth“** 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 sonstigen 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 hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan in gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Lichtenfels, den

Andreas Hügerich
Erster Bürgermeister



7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Andreas Hügerich
Erster Bürgermeister



Aufstellung des B 93

"Dorf- und Schulzentrum" in Lichtenfels

im Stadtteil Roth

Maßstab: 1:1000

Auftraggeber:



Stadt Lichtenfels, Marktplatz 1+5, 96215 Lichtenfels

Gefertigt: 05.12.2022 Kerstin Schmidt und Diana Imhof

Gesehen u. anerkannt: Erster Bürgermeister der Stadt Lichtenfels

Herr Andreas Hügerich



Siehe 1.1, 18.11.2021

Biotop	Biotop-Nr.	Teilfläche-ID	Alt.-Nr.
	5832-1221	5832-1221-001	0

Überschrift: Bachwaldstrefen am Gehlenbrunnengraben südlich Roth
 Landkreis: Lichtenfels Art: Flachlandbiotop
 Naturraum: Obermännisches Hügelland
 Datum: 05. September 2006 Fläche m²: 2.670
 NatSchG-Nr.: NatSchG: Y Teilfläche genau: Y

Beschreibung:
 An einem über weite Strecken bis zu 3m tief und V-förmig eingeschnittenen, wahrscheinlich begradigten Bachbeetel am Grund stückende, nur bei Spitzenhochwassern überschwemmte Auswaschflächen mit hochwüchsiger, stülger Baumschicht aus dominierender Schwarzerle, beigemischter Esche, Eiche, Silber- und Buche.
 Sehr wenig Totholz vorhanden. Strauchschicht locker, mit Heklander, Hasel u.a. Im feucht nitrophysichen Unterwuchs dominiert Brennesse, langenschnitt sind anspruchslose Waldreien (Waldzister, Waldzwerche) und Nässezeiger (Mildeuß, Sumpfschorchschnabel u.a.)
 Starker eingetragene Abschnitte des Gehölzsaums können aufgrund fehlender Überschwemmungsdynamik nicht mehr als Auswaid angesprochen werden und wurden als Feldgehölze verschlüsselt (TF 03 und 05).
 Mierflora wurden außerdem eine hochwüchsige, stülge Baumhecke entlang eines Feldweges (TF 06) und eine weitere Strauchhecke auf Weiden in der Nähe eines Teiches (TF 07).
 TF 04 setzt sich innerhalb des FFH-Gebietes "Südlicher Staatsforst Langheim" fort (vgl. Biotopr. 1222).

Nutzung: Keine Nutzung (erkennbar)	Pflege: keine Pflege oder Sicherung nötig
---------------------------------------	--

Erweiterungen:
 Gebietsverengung (TF 001,002,004) fehlende Überschwemmungsdynamik (TF 001,005)

Aktuell Datum: Bearbeiter: Herkommer, Udo
 Aktual Text:
 Aktual Bedarf:

Biotopnr.: 000831 Auswälder / RLEO Anteil %: 100

Erstellt am 03.11.2021 Maßstab: 1:1000