

Bebauungsplan „Breitenlesau Süd“ mit integriertem Grünordnungsplan und gleichzeitiger Aufhebung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Breitenlesau, Stadt Waischenfeld, Landkreis Bayreuth
Fassung vom 03.06.2025

A. Präambel

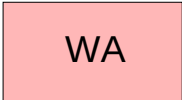
Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) wird nach der Beschlussfassung durch den Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Waischenfeld vom folgende Satzung über den Bebauungsplan „Breitenlesau Süd“ mit integriertem Grünordnungsplan und gleichzeitiger Aufhebung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Breitenlesau, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 -15 der BauNVO)

1.1  Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

1.2  Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a der BauNVO)

2.1.1 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß im Allgemeinen Wohngebiet (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.1.2 0,4 bzw. 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß im Mischgebiet (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.2.1  0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß im Allg. Wohngebiet (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.2.2  0,8 bzw.  1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß im Mischgebiet (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3 II Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.4 Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise	Dachgestaltung

2.5. Höhe der Gebäude

Die maximale Firsthöhe wird mit 12,0 m **bergseitig** über natürlichem Gelände festgelegt.

3. Bauweise, Baugrenzen

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

3.1 o offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2  Einzelhäuser und Doppelhäuser sind zulässig

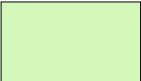
3.3  Baugrenze nach § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1  Straßenverkehrsfläche
- 4.2  Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
-  Parkplätze
- 4.3  Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1  öffentliche Grünfläche
- 5.2  private Grünfläche

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  bestehende Bäume
- 6.2  zu pflanzende Bäume ohne Standortbindung gem. der Pflanzliste

6.3 Bepflanzungen

Je Baugrundstück sind 2 Bäume gemäß der Pflanzliste in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Ihre lagemäßige Fixierung ist flexibel. Die Bepflanzung ist spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude vorzunehmen. Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

6.4 Beleuchtung

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen nachtaktiven Tieren durch Straßen- und Objektbeleuchtungen (auch auf Privatgrund) sollten vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Künstliche Lichtquellen sollten kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

6.5 Maßnahmen zum Artenschutz

Die Rodung des Gehölzbestandes darf zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum von 01.10 bis 28/29.02 erfolgen.

6.6 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB als „Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB“)

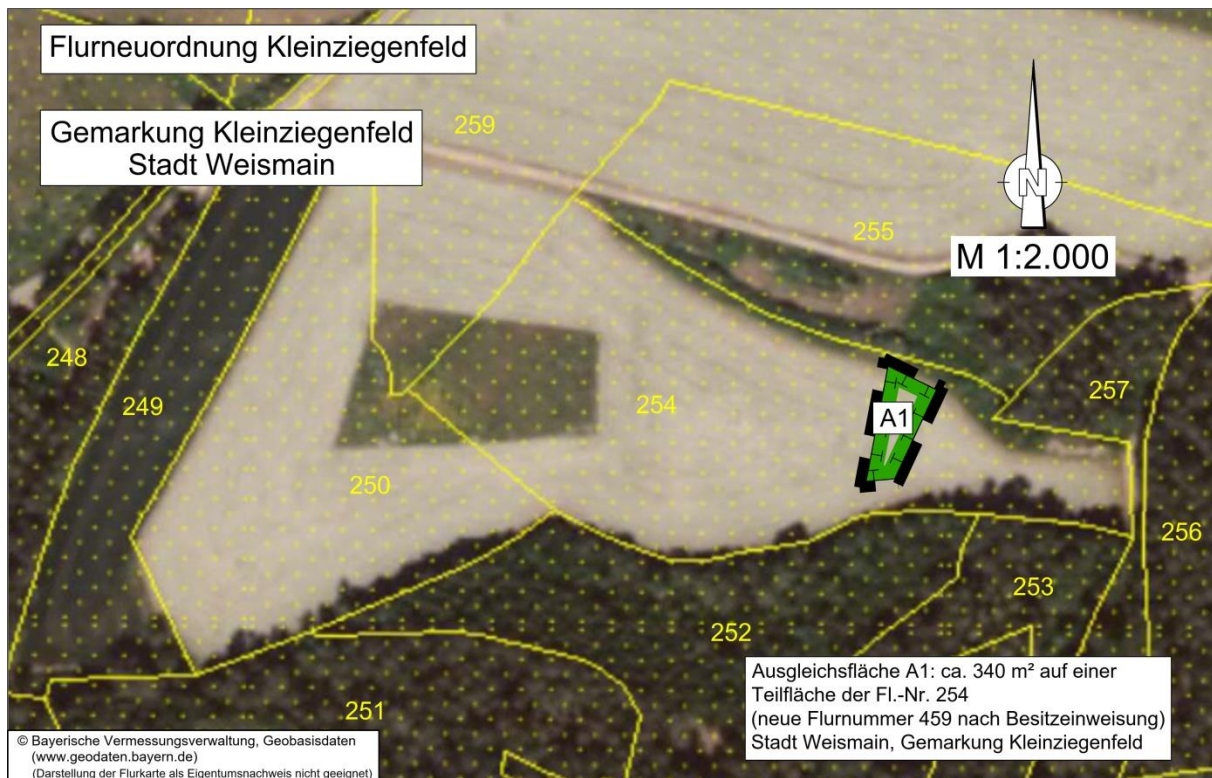
Sicherung der Maßnahme:

Zur rechtlichen Sicherung der Kompensationsflächen erfolgt im Grundbuch eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit.

Externe Ausgleichsfläche A1

**A1 - Anlage einer extensiven artenreichen Wiese mit Strukturelementen
- Teilfläche der Fl. Nr. 254 , Gemarkung Kleinziegenfeld (340 m²)**

Auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 254 der Gemarkung Kleinziegenfeld, ca. 340 m². Die Fläche befindet sich in dem Gebiet der Flurneuordnung „Kleinziegenfeld“. Die Fläche hat die neue Fl. Nr. 459 der Gemarkung Kleinziegenfeld;
Um ein artenreiches Extensivgrünland herzustellen, wurde die Ausgleichsfläche wie folgt bepflanzt und eingesät bzw. unterhalten:



Ausführung und Pflege:

Der Boden auf der Fläche wurde vor der Anssat vorbereitet. Dann erfolgte eine Ansaat mit Saatgut (Empfohlene Mischung: Rieger-Hofmann Frischwiese / Fettwiese aus dem Produktionsraum Süddeutsches Berg- und Hügelland und der Region 12;

70% Gräser, 30% Blumen; Saatstärke und Füllstoff nach Empfehlungen des Anbieters) oder geeignetem Heudrusch von benachbarten Spenderflächen

Extensive Bewirtschaftung mit Verzicht auf Düngung; Pflege im 1. Jahr nach der Ansaat: Bei Aufkommen von unerwünschten Samenunkräutern ist ca. 8-10 Wochen nach der Ansaat ein Schröpschnitt (vor der Samenreife) und ggf. Abräumen des Mahdgutes erforderlich. Schnittzeitpunkte: witterungsabhängig Anfang Juni und September; ggf. 3. Schnitt.

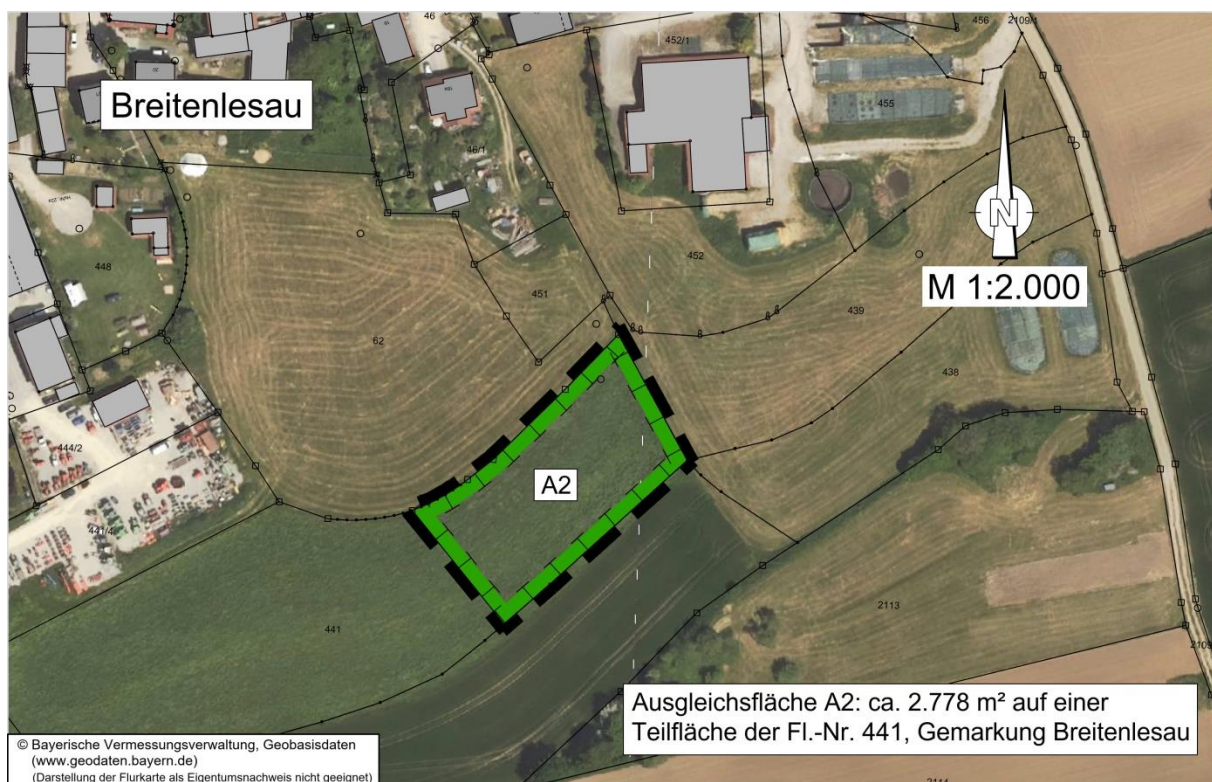
Folgepflege:früher erster Schnitt ab Ende Mai insbes. bei nährstoffreichen Standorten, Folgeschnitt nach Bedarf mit Abfuhr des Mahdgutes. Nach Erreichen des Entwicklungszieles begrenzte, dem Entwicklungsziel angepasste Erhaltungsdüngung mit Festmist (Herbstausbringung). Gegebenenfalls erfolgen beim Monitoring Anpassungen des Mahdregimes

Externe Ausgleichsfläche A2

A2 Anlage einer Streuobstwiese im Komplex m. artenreichen Extensivgrünland – B441

- Teilfläche der Fl. Nr. 441 , Gemarkung Breitenlesau (2.778 m²)

Um auf der Teilfläche (2.778 m²) der Fl. Nr. 441 der Gemarkung Breitenlesau Streuobstbestände im Komplex m. artenreichen Extensivgrünland (B441 - der BNT-Liste) herzustellen, wird die Ausgleichsfläche wie folgt bepflanzt und eingesät bzw. unterhalten:



Ausführung und Pflege

Die Obstbäume sind als Hochstämme (Pflanzqualität s. Gehölzliste: Obstbäume) mit einem Abstand von ca. 15 m bis 20 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Um die Entwicklung der Bäume zu gewährleisten, sind diese fachgerecht zu befestigen und Maßnahmen (wie Bewässerung) so lange durchzuführen, bis die

Bäume in ihrem Bestand gesichert sind. Bei Ausfall der Bäume sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Extensive Bewirtschaftung der Grünlandfläche. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmulchung ist zulässig.

7. Immissionsschutz

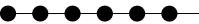
Für den potenziellen Betrieb von haustechnischen Anlagen (Wärmepumpe, Lüftungsanlage etc.) wird am maßgeblichen Immissionsort (0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ein maximal zulässiger Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm tags (von 6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und nachts (von 22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangt werden.

8. Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasser- und Oberflächenwasserentwässerung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem.

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig.

9. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- | | | |
|-----|---|--|
| 9.1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| 9.2 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der aufzuhebenden Einbeziehungssatzung |
| 9.3 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |

II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

1. Dach

1.1 Dachformen

SD, FD, PD, WD

Zulässige Dachformen:

Satteldach, Flachdach, Pultdach, Walmdach

1.2 Dacheindeckung

Glasierte Ziegel und glasierte Dachsteine zur Dacheindeckung sind unzulässig; Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech

und aus bleihaltigen Materialien sind unzulässig. Die Beschichtung bei Metalldächern hat die Korrosivitätskategorie C3 sowie die Schutzdauer M nach DIN EN 55634 einzuhalten. Ausschließlich blendfreie Materialien und Farben sind zulässig. Als Farben sind rot-, grau-, schwarz- und anthrazitefarbige Dacheindeckungen zulässig. Eine Begrünung der Dächer wird ebenso zugelassen.

1.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

1.4 Anpassungspflicht bei Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern besteht eine Anpassungspflicht; die Gestaltung ist abzustimmen.

2. Fassadengestaltung

Außenwände sind in ortsüblicher Struktur mit Mörtelputz als Glattputz mit Farbanstrich zu gestalten. Fassaden mit auffälligen Farben sind nicht zulässig. Holz- und Metallverkleidungen sind ebenfalls zulässig. Eine Begrünung der Fassaden wird ebenso zugelassen.

3. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

3.1 Lage

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen können - soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind – auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.2 Anzahl der Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen. Alle Garagen und Stellplätze, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mind. 5,00 m aufweisen, der nicht überbaut / überdacht werden darf.

3.3 Bauweise

Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock zulässig. Ausnahmsweise können Garagen unter Einhaltung der anfallenden Abstandsflächen innerhalb der Baugrenzen auch zweigeschossig zugelassen werden.

Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.

3.4 Dachform

Für Garagen, Nebengebäude und überdachte Stellplätze sind auch Flachdächer zulässig.

3.5 Wintergärten

Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind in Glasausführung oder anderen Materialien zulässig.

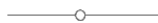
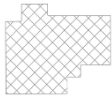
4. Befestigung

Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Alle neu befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf den Grundstücken sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von bis zu 2 Meter zulässig. Mauern und Böschungen zum Abfangen des Geländes sind zugelassen.

C. Hinweise

1. 95 Flurstücksnummer
2.  bestehende Grundstücksgrenze
3.  bestehende Bebauung
4.  Bebauungsvorschlag

5. Oberflächenwasser

Auf Privatgrundstücken anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Flächen oder Nachbargrundstücken abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder der Rückhaltung geschaffen werden. Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser (insbesondere zu Zwecken der Gartenbewässerung sowie zur sanitären Brauchwassernutzung) wird empfohlen. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.

Oberflächenwasser, das nicht auf privaten Grundstücken versickern kann, ist dem bestehenden Mischwasserkanal zuzuführen.

6. Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1. Und Abs. 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

7. Oberboden/Boden

Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Es gelten die sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach § 202 BauGB, DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915, DIN 18300 und § 6 - 8 BBodSchV.

Im Gebiet anfallender Oberboden ist profilgerecht zu lösen und geordnet in Mieten zu lagern. Er ist bevorzugt innerhalb des Baugrundstücks in Gehölz-

und/oder Ansaatflächen wieder einzubringen oder extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Für Auffüllungen bei technischen Bauwerken ist die Ersatzbaustoffverordnung maßgeblich.

8. **Altlastenverdacht**

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bayreuth unverzüglich zu informieren.

9. **Grund- und/oder Schichtenwasser**

Im Zuge der Geländeabtragsarbeiten bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.

10. **Dach- und Fassadenbegrünung**

Eine Begrünung von Dächern und Fassaden wird empfohlen.

11. **Emissionen aus der Landwirtschaft**

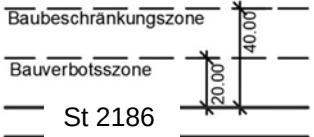
Es wird darauf hingewiesen, dass es auf den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen durch deren Bewirtschaftung kommen kann. Die Beeinträchtigungen können auch nachts, am Wochenende und an Feiertagen auftreten.

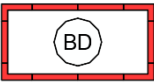
12. **Einsicht von Gesetzen, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen**

Sämtliche Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw., die der Planung zugrunde liegen, sind öffentlich im Internet frei verfügbar.

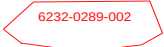
Alle kostenpflichtigen DIN-Normen und Vorschriften, auf welche in der Planung bzw. den Fachgutachten verwiesen wird, liegen zur kostenfreien Einsichtnahme im Rathaus der Stadt Waischenfeld während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten aus.

D. **Nachrichtliche Übernahmen**

1.  **Bauverbotszone**
(Art. 23 Abs. 1 BayStrWG): 20 m
Baubeschränkungszone
(Art. 24 Abs. 1 BayStrWG): 40 m

2.  **Bodendenkmäler**

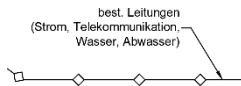
3.  **Baudenkmäler**

4.  **Biotop**

5.  **Ökoflächenkataster**

6.  **Naturpark Fränkische Schweiz - Frankenjura**

7.



Bestehende Leitungen (Wasser, Strom, Telekommunikation) und Kanäle (Mischwasserkanal)

Die dargestellten Leitungen wurden von den Planunterlagen des jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmens übernommen. Mit Abweichungen von der tatsächlichen Lage der Leitungen muss gerechnet werden.

Es wird keine Gewähr dafür übernommen, dass außer den eingetragenen Leitungen nicht noch weitere Kabel, Leitungen, Übergänge, Rohre, Kanäle oder sonstige unterirdische Anlagen vorhanden sind.

E. Pflanzliste

Bäume: (Hochstamm 3xv mB StU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaum-Arten: (Hochstamm StU 8-10)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Walnuss
Zwetschge

Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen)

Selbstklimmend:

Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

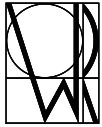
Rankhilfe erforderlich:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Humulus lupulus	Hopfen

Lonicera, in Arten
Polygonum aubertii
Rosa, in Sorten

Geißblatt
Knöterich
Kletterrosen

Bamberg, 03.06.2025



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • E-MAIL: info@weyrauther.net