

# A. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

## RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Bayerische Bauordnung (BayBO 2017)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt 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) geändert worden ist
- **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)
- **Planzonenverordnung 1990 – (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG)** vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), (BayRS 7911-U-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO

**MI** Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO - 1.2.3 PlanZV 90

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 20 BauNVO

<b>MI - 1</b>	
1,5	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
III = EG + OG + DG	Zahl der Vollgeschosse - Bestand

<b>MI - 2</b>	
1,2	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
II = EG + DG	Zahl der Vollgeschosse - Nachverdichtung

*Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.*

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO

----- Baugrenze

<b>MI - 1</b>	
g	geschlossene Bauweise (Bestand)
SD 35° - 48°	Satteldach mit Neigung 35-48° zulässig; Firsthöhe ist Bestandshöhe
<b>MI - 2</b>	
o	offene Bauweise
SD 35° - 48°	Satteldach mit Neigung 35-48° zulässig; Nachverdichtung: Firsthöhe max. 8 m bezogen auf Straßenhöhe Zufahrt im Mittel gemessen ab natürlichem Gelände

Auf die Geltung des Art. 6 BayBO wird hingewiesen.

*Beleg: Art. 6 Abs. 5 BayBO findet die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächenmaße der Gemeinde Bindlach, mit 01.02.2021 Inkraftgetreten, Geltung.*

## 4. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche mit Stellplätzen
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen: Einfahrt
- Straßenverkehrsfläche (**Darstellung**)
- Sichtfelder**

## 5. GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche
- Pflanzgebot Baum / Strauch (siehe Pflanzenliste)

### GOP 1 - Erhalt und Pflege von BestandsrN

BestandsrN ist soweit als möglich zu erhalten.

### GOP 2 - Pflanzmaßnahmen

Pflanzung von Straßenbegleitgrün auf privaten Grundstücksflächen: Auf jedem Grundstück ist entlang der Erschließungsstraße mindestens ein Baum zu pflanzen.

### GOP 3 - Grünmaßnahmen

Verbot von Stein- oder Schottergärten  
Naturnahe Gartengestaltung: Verwendung von standortheimischen Pflanzen und Vermeidung von „Exoten“ wie z.B. Thuja.

### GOP 4 - Gestaltung von Zufahrten, Stellplätzen, Terrassen usw.

Minimale Versiegelung und Einbau wasserdurchlässiger Beläge (z.B.: Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterbeläge)

## PFLANZLISTE

Pflanzenliste Straßenbäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus spaeath	Purpur Erle
Acer tataricum subsp. Ginnala	Feuer-Ahorn
Crataegus x laevata 'Cantieri'	Apfel-Dorn
Malus-Hybriden	Zierapfel-Sorten z.B. 'Evereste', 'Red Sentinel'
Sorbus intermedia 'Browers'	Schwedische Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Thüring. Mehlbeere
Carpinus betulus 'Lucas'	Säulen-Hainbuche

## 6. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB

**D**

Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Veweis auf Art. 6, Abs. 1, Satz 1 und 2 BayDSchG (Maßnahmen an Baudenkmalen): Wer Baudenkmal besitzet, verändert oder an einen anderen Ort verbringt oder geschützte Ausstattungsstücke beseitigt, verändert, an einen anderen Ort verbringt oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf der Erlaubnis.

Veweis auf Art. 7, Abs. 1 BayDSchG (Ausgraben von Bodendenkmälern): 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 zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## 7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7, § 30 BauGB - 15.13 PlanZV 90
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung nach § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO - 15.14 PlanZV 90
- Gebäude: vorgeschlagener Standort innerhalb der Baulinie
- Garage: vorgeschlagener Standort
- Stellplatz vorgeschlagener Platz
- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Nebengebäude
- Nebengebäude und Carports sind außerhalb der Baugrenzen möglich
- Rückbau
- 20 m Linie: Entfernung Staatsstraße; Für die Gebäude innerhalb des Abstandes werden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern festgesetzt. Weiter wird empfohlen, bei der weiteren Planung darauf zu achten, ruhebedürftige Räume auf die von der Straße abgewandte Gebäudeseite zu legen.

## 8. ABSTANDSFLÄCHEN, LAGE, HÖHENLAGE

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung i.V.m. der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen der Gemeinde Bindlach vom 26.01.2021 einzuhalten.

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind generell einzuhalten. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

Den Planunterlagen für die Bauangeabe sind Geländeschritte mit Angabe der Höhenkoten in m ü. NN des natürlichen (bestehenden) Geländes und der Straßenmitte beizugeben. Die Höhe des Erdgeschosses OK FFB ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben.

Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Aufschüttungen bis zu einem Höhenunterschied von max. 0,50 m (gemessen ab natürlichem Gelände) verändert werden. Größere Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur in dem durch den reifen Baukörper erforderlichen Umfang zulässig und bei Bauangeabe exakt darzustellen. Zur Abstärkung von Böschungen werden Naturstein-Trockenmauern (Sandstein, Granit) empfohlen.

## 9. BAUGESTALTUNG

Satteldächer sind von 35° - 48° zulässig; Es sind die Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Firsthöhe zubeachten. Die Bestandsgebäude haben Bestandschutz.

Die Gebäudehöhe bzw. die Firsthöhe wird festgesetzt auf eine max. Höhe von 8 m über dem natürlichen Gelände.

Dachaufbauten sind in Form von Schlep- oder Satteldachgauben bei Satteldächern zulässig. Die Größe der Gauben wird begrenzt auf max. 1/3 der Gebäudelaenge.

Fassaden sind zu verputzen, alternativ sind Holzfassaden zulässig

Farbanstriche in grellen Farben sind nicht zulässig.

Anbauten sind nur deutlich untergeordnet in gleicher Dachgestaltung wie das Hauptdach zulässig.

Zulässig sind geneigte Dächer im Deckungsmaterial Tonziegel oder Betonziegel; Farböne rot, braun, anthrazit

Die Garagen sind in der Gestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen; Als Dachform ist Satteldach (SD) oder Flachdach (FD) zulässig; Flachdächer sind vorzugsweise zu begrünen.

Die Garagen sind in der Gestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen. Abweichend davon kann die Dachform auch als Flachdach (FD) ausgeführt werden.

Vor dem Garagentor ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.

Carports sind anstelle von Garagen zulässig; Pro Wohninheit sind 2 Stellplätze anzuordnen; Garagen und Carports können den Stellplätzen angerechnet werden.

Nebengebäude sind in der Gestaltung dem Hauptgebäude unterzuordnen und anzupassen.

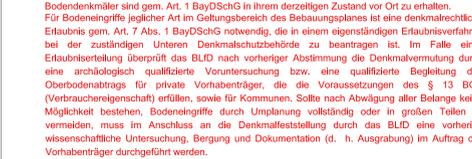
Einfridungen im Bereich zur Staatsstraße "Bad Bernecker Straße" werden entsprechend Bestandsmauer (Höhe max. 140cm) festgesetzt; die Ausführungart wird nicht festgesetzt. Als Material wird festgelegt: Sockel Naturstein (Sandstein, Granit) und Zaun als Holz-Lattenzaun analog zum Bauernhaus.

An den restlichen Grundstücken ist keine Einfridung zulässig. Eine Einfridung zur Kirchgartenstrasse und zum Kirchgässlein ist nicht zulässig.

# B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Gebäudebestand**  
Wohngebäude  
Nebengebäude
- Grundstücksgrenzen**  
bestehende Grundstücksgrenze  
Flummer Grundstück  
Grenzstein / Grenzpunkt / Grenzlage / Meiseleichen
- Höhenlinien**  
Höhenlinie mit Höhenangabe in mÜNN (nachrichtliche Übernahme der 5000er Höhenrichtlinienkarte des Landesvermessungsamtes)
- Maßzahlen**  
Maßzahlen / Verbindliche Bemaßung
- Leitungen / Leitungstrassen**  
Die eingezeichneten Leitungstrassen können von der tatsächlichen örtlichen Lage abweichen. Deshalb sind vom jeweiligen Bauverber vor Planungs- und Baubeginn exakte Angaben beim entsprechenden Versorgungsträger einzuholen. Eine örtliche Einweisung durch den entsprechenden Versorgungsträger muß erfolgen!  
Die Bauverbotzonen / Schutzzonen dürfen nicht überbaut werden!
- Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz**  
Im Bereich der Planung sind keine archäologischen oder baulichen Denkmäler bekannt. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. 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 zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig und in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLD eine vorherige Vorhabenträger durchgeführt werden.

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:20.000



Allgemein:  
Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 DSchG der Mitteilungspflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die zuständige Kreisarchäologie.  
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die 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 DSchG: 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.

- Hinweise zum Bodenschutz**  
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutterboden und kulturfähiger Unterboden zu separieren und jeweils getrennt zu lagern und zu verwerten.
- Hinweise zum Selbstschutz der Bauherren vor Oberflächenwasser**  
Bei der Planung der Gebäude sowie der Außenanlagengestaltung sollte auf eine sichere Ableitung des Oberflächenwassers geachtet werden (Geläfe vom Gebäude zur Grundstücksfläche, Entwässerungseinrichtungen, Lage von Kellerfenstern, Lichtschächten, Rückstausicherungen, etc.).
- Hinweise zu Luft-Wärmepumpe**  
Freistehende Luft-Wärmepumpen, die dem Stand der Technik entsprechen, sollten im allgemeinen Wohngebiet Mischgebiet einen Mindestabstand von mindestens 7 m zur schutzbedürftigen Bebauung einhalten. Hierzu zählen Luft-Wärmepumpen mit einem Schalleistungspegel von 50 dB(A). Weitere Informationen finden Sie im Flyer des LfU „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpe - Für eine ruhige Nachbarschaft“.

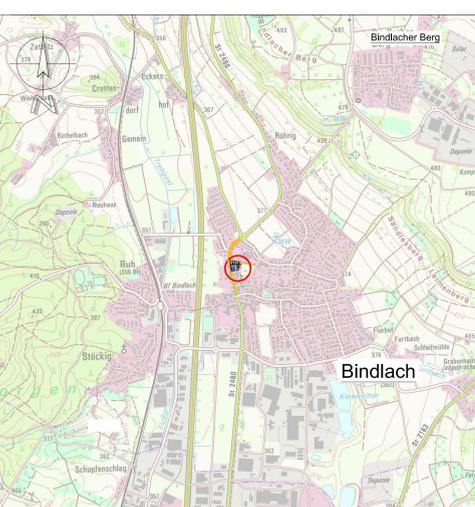
## LUFTBILD



# C. VERFAHRENSVERMERKE

- Hinweise zu Solarenergie und Erdwärmenutzung**  
Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen und für sinnvoll erachtet. Solarkollektoren sind bei nach Süden geneigten Steildächern sinnvoll. Solarplatten sollen gut proportioniert auf den Haupt- bzw. Garagendachflächen untergebracht werden. Das Planungsgebiet liegt im Trinkwassererzeugungsgebiet des Tiefurmnans Bindlach. Eine Erdwärmenutzung mittels geothermischer Bohrung ist an dieser Stelle nicht möglich.
- Hinweise zu Regenwasser / Niederschlagswasser / Versiegelung**  
Grundsätzlich wird aus ökologischer Sicht empfohlen, gesammeltes unverschmutztes Niederschlagswasser in Zisternen (min. 0,50 m³ Rückhalt pro 100 m² Grundstücksfläche, Mindestgröße 6 m³) zu speichern und als Brauch- oder Gießwasser zu nutzen. Das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser / in Gewässer bedarf der Erlaubnis, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrelV) und der Technischen Regeln zum schädlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREGNO) oder in das Grundwasser (TREGNW) nicht eingehalten werden. Auf eine geringe Flächenversiegelung wird hingewiesen.
- Hinweise des Straßenbausträgers**  
Gegenüber dem Bausträger der St2460 können keine Ansprüche aus Lärm und sonstigen Immissionen geltend gemacht werden. Der Verkehr auf der Staatsstraße darf durch die Bauarbeiten nicht behindert werden. Dem Straßenkörper der Staatsstraße dürfen keine Ab- und Niederschlagswässer zugeleitet werden.
- Hinweise der Versorgungsträger**  
Bayernwerk: Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Anmeldung der Erschließungsmaßnahmen min. 3 Monate vor Baubeginn. Telekom: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
- Hinweis zum Fluglärm**  
Es wird darauf hingewiesen, dass Fluglärm zu dulden ist. Der Verkehrslandeplatz Bayreuth (Eigenbezeichnung Airport Bayreuth) befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km Luftlinie.

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:20.000



## M 1:2.500



- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Naiserhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.06.2025 hat in der Zeit vom 30.06.2025 bis 01.08.2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.06.2025 hat in der Zeit vom 30.06.2025 bis 01.08.2025 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.2025 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2025 bis 17.12.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Unterlagen im Rathaus, Zimmer 1.06, Rathausplatz 1, 95463 Bindlach während folgender Zeiten Montag - Freitag 08:00 Uhr - 12:00 Uhr und zusätzlich Donnerstag 14:00 Uhr - 17:30 Uhr bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan Nr. 57 "Naiserhof" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Bindlach	den .....
Bürgermeister	(Siegel)
7. Ausgefertigt	den .....
Bindlach	den .....
Bürgermeister	(Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Bindlach - Naiserhof" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 57 "Naiserhof" mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 Nr. 57 "Naiserhof" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S.1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.	
Bindlach	den .....
Bürgermeister	(Siegel)

## PLANDATEN / PLANSTAND

<b>Allgemein:</b>	Der Plan ist zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Ver- und Entsorgungslösungen siehe gesonderte Planungen!
<b>Planstand:</b>	Kartengrundlage auf Basis der digitalen Flurkarte der Bay. Vermessungsverwaltung mit Datum vom 27.05.2022 - Luftbildgrundlage DOP20 - GS2022 - Höhenlinien DHK 05/2022
	Datum: Art / Bemerkungen
	11.11.2024 Vorentwurf
	27.11.2024 Vorentwurf
	10.04.02.06.2025 Vorentwurf
	27.10.2025 Entwurf

GEMEINDE BINDLACH  
M = 1 : 1.000

# Bebauungsplan Nr. 57 "Naiserhof"

Aufsteller:  
 **Gemeinde Bindlach**  
Rathausplatz 1  
95463 Bindlach  
Bindlach, Datum Unterschrift

Entwurfsverfasser:  
 **A+I Ingenieurbüro GmbH**  
Architekten + Ingenieure Kromer-Qu...  
Am Jurablick 10 • 95512 Neudrossenfeld  
T: +49 (0) 92 03 - 97399-25 • F: +49 (0) 92 03 - 97399-26  
• info@ai-ingenieure.de • www.ai-ingenieure.de  
Neudrossenfeld, 27.10.2025  
Datum Unterschrift

## LAGEPLAN

