

# GEMEINDE BINDLACH - BEBAUUNGSPLAN NR.59 "RAMSENTHAL-AM SCHLEIMGRABEN"

## A - PLANZEICHNUNG



### Legende zur Flurkarte

#### Flurstück

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Zusammengehörende Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellentiefe nicht zu spezifizieren

#### Gebäude

- Bestehende Gebäude
- Gebäude mit Hausnummer

#### Tatsächliche Nutzung

- Beispielgebäude
- Beispiel Garagen
- Wohnauffläche, Fläche gemischter Nutzung
- Private Grünfläche
- Öko-Ausgleichsfläche zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Nach Artenliste zu pflanzende Bäume
- Zu erhaltende Bäume
- öffentliche Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten eines beschränkten Personenkreises
- Einfahrtsbereich Privatstraße
- Einfahrt
- vorhandene Kabeltrasse Bayerwerk
- Schutzbereich beiseite 0,5 m

Die Auswahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher für die Grün- und Randbegrenzungsfunktionen ist aus folgender Artenliste zu treffen:

STRÄUCHER	HOCHSTÄMME
Acer campestre (Feldahorn)	Acer platanoides (Spitzahorn)
Berberis vulgaris (Berberitze)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Hortensie)	Crataegus laevigata (Echler Hohlzahn)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)	Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Prunus spinosa (Schlehe)
Prunus domestica (Pflaume)	Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Häckerl)	Salix caprea (Weiden)
Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)	Quercus robur (Stieleiche)

Die Auswahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher für die Öko- ausgleichsfläche, hier Streubewiese ist aus folgender Artenliste zu treffen:

HOCHSTÄMME:
Malus (Apfel)
Prunus avium (Süßwirsche)
Prunus cerasus (Säuerlingsche)
Prunus domestica (Pflaume)
Pyrus communis (Kulturbirne)
Pyrus pyramidalis (Wildbirne)

Vorzugsweise sollten alle Sorten verwendet werden.

## B - PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der Baualichen Nutzung (§ 5 BauNVO)

**Mi** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

#### 2. Maß der Baualichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 21 BauNVO)

**GRZ** Grundflächenzahl  
**GFZ** Geschossflächenzahl  
**IFZ** Zahl der Vollgeschosse

#### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Nutzungsschablone A (Zweck in Nutzungszone)	
<b>M</b> (in Mischgebiet)	<b>I</b> (in Industriegebiet)
GRZ 0,35 (Mischgebiet)	GRZ 0,8 (Industriegebiet)
GFZ 0,8 (Mischgebiet)	GFZ 0,8 (Industriegebiet)
IFZ 0,2 (Mischgebiet)	IFZ 0,2 (Industriegebiet)
SO 30° 30' 45" (Mischgebiet)	SO 30° 30' 45" (Industriegebiet)
PO 12° 30' 45" (Mischgebiet)	PO 12° 30' 45" (Industriegebiet)

Nutzungsschablone B (Zweck in Nutzungszone)	
<b>M</b> (in Mischgebiet)	<b>I</b> (in Industriegebiet)
GRZ 0,35 (Mischgebiet)	GRZ 0,8 (Industriegebiet)
GFZ 0,8 (Mischgebiet)	GFZ 0,8 (Industriegebiet)
IFZ 0,2 (Mischgebiet)	IFZ 0,2 (Industriegebiet)
SO 30° 30' 45" (Mischgebiet)	SO 30° 30' 45" (Industriegebiet)
PO 12° 30' 45" (Mischgebiet)	PO 12° 30' 45" (Industriegebiet)

Nutzungsschablone C (Zweck in Nutzungszone)	
<b>M</b> (in Mischgebiet)	<b>I</b> (in Industriegebiet)
GRZ 0,35 (Mischgebiet)	GRZ 0,8 (Industriegebiet)
GFZ 0,8 (Mischgebiet)	GFZ 0,8 (Industriegebiet)
IFZ 0,2 (Mischgebiet)	IFZ 0,2 (Industriegebiet)
SO 30° 30' 45" (Mischgebiet)	SO 30° 30' 45" (Industriegebiet)
PO 12° 30' 45" (Mischgebiet)	PO 12° 30' 45" (Industriegebiet)

- O** offene Bauweise
- SD** Satteldach mit Angabe der Dachneigung
- WD** Walmdach mit Angabe der Dachneigung
- PD** Pultdach (auch versetzt) mit Angabe der Dachneigung
- KS** Kniestock
- B** Baugrenze
- G** Grundstücksgrenze neu
- G** Grenze des Geltungsbereiches
- G** Grenzen unterschiedlicher Festsetzungen
- A** Bezeichnung unterschiedlicher Gebiete

## C - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Baualichen, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken aber - wie unterirdisch. Auf § 23 BauNVO wird verwiesen.

#### 2. Stellung der baualichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baualichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen ist frei wählbar. Die Frischrichtung ist aus energetischen Gründen frei wählbar.

#### 3. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Standort von Garagen bzw. Carports ist innerhalb der Baugrenze frei wählbar. Ein Garagen- bzw. Carportplatz zur Verkehrsfläche von mind. 5,00 m im Zufahrtbereich zur Garage bzw. zum Carport ist einzuhalten, um eine Vorflächfläche zu gewährleisten. Bei zusammengebauten Grenzgaragen müssen diese die gleiche Dachneigung haben, wobei die zuerst errichtete Garage maßgebend ist. Auf die Einhaltung der Vorschriften für Grenzgaragen nach Art. 6, Abs. 7 BayBO wird hingewiesen. Verschiedene Garagen, Carports, Gartenhäuschen oder Gartenhäuschen sind auch außerhalb der Baugrenzen nach Art. 57 BayBO zulässig.

#### 4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Stellplätze sind nach den Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Herstellung und Ableitung von Schmelzwasser der gemeinde Bindlach vorzusehen.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Baukörper (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

##### Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung

- A** Einfamilienwohnbau (II E-D)  
Zulässig sind bis zu zwei Vollgeschosse, wovon eines im EG und eines im DG sein kann. Ein Kniestock (KS) bis max. 1,00 m (gemessen von OK FFB bis UK Sparren Immersteile der Außenwand) ist zulässig.  
Gebäudehöhe OK natürliches Gelände (348,50 m ü. NN) bis OK First max. 10 Meter. EG max. 50 cm über natürliches Gelände. Sattel- und Walmdach, Dachneigung: 25° bis 45° (KS max. 1,0 m). Garagendächer sind dem Haupthaus anzuschließen. Flachdächer, begrünt sind zulässig.
- B** Garagen oder Lagerhalle (I)  
Eingeschossig. Gebäudehöhe OK natürliches Gelände (348,50 m ü. NN) bis OK First max. 4,50 m Meter. Satteldach, Dachneigung: 25° bis 35°; Pultdach, Dachneigung: 12° bis 25°; Flachdach, begrünt.
- C** Lagerhallen (I)  
Eingeschossig. Gebäudehöhe OK natürliches Gelände (347,50 m ü. NN) bis OK First max. 10 Meter. Satteldach, Dachneigung: 25° bis 45°; Pultdach (auch versetzt, Dachneigung: 12° bis 25°).

Dachaufbauten: Dachaufbauten sind bei Haupt- u. Nebengebäuden nur bei Dächern mit Dachneigungen ab 25° zulässig. Dachaufbauten sind mit einem seitlichen Mindestabstand von 2,00 m vom Ortsgang anzuordnen. Die Gesamtheite aller Giebeln bis Dachkante darf max. 50 % der zugeordneten Frischrichtung betragen. Die konstruktive Bauhöhe der Giebel darf max. 2,50 m betragen. Krüppelkämme an Hauptdächern, Erkern und Garagen sind nicht zulässig.

Dachüberstand: Der Dachüberstand darf an der Traufe waagrecht gemessen 80 cm und am Ortsgang 50 cm nicht überschreiten. Die Dachneigung bleibt hierbei unberücksichtigt. Für Vordächer bzw. vorgezogene Dächer im Bereich von Zufahrten und Zugängen gelten hinsichtlich zulässiger Dachüberstände an der Traufe die vorstehenden Grenzwerte nicht.

Dachneigung: Dachneigungen aller Art in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen sind aus nicht reflektierenden Einfeldungen sind zulässig. Solch Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferbedeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu versehen, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden. Zur Vermeidung von Blendenwirkungen werden darüber hinaus Metallklöder nur in matter Beschichtung zugelassen.

Fassadengestaltung: Zulässig ist eine ortsbauartige Fassadengestaltung (Sandstein- und Putzfasaden, Holzverkleidung, für Lagerhallen zusätzlich Blechverkleidung). Für Wintergärten sind gegliederte, gläserne Metall-, Holz- oder Kunststofffassaden zulässig.

Werbearbeiten: Leuchtreklame ist nicht zulässig.  
Lichtverschmutzung: Die Straßen- und Außenbeleuchtung ist auf das notwendige Maß der Anzahl zu reduzieren, um Insekten vor dem Massensterben im gewässerten Licht zu bewahren. Insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Lampen) sind zu verwenden.  
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zum Bahngelände hin bindfremd zu gestalten.

Erschließung: Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße bzw. über eine Privatstraße in die Gartestraße. Ggf. erforderliche Grunddienstbarkeiten zur Erschließung sind auf den jeweiligen Grundstücken notariell einzutragen.

### 2. Abstandsflächen

Für Abstandsflächen gilt die gemeindliche Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächenentiefe.

### 3. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Mauern oder Zäune mit schräger oder horizontaler Leattung oder Verbreiterung sind nicht zulässig.  
Zulässig sind Zäune, auch Stabpfeilerzäune und horizontaler Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,50 m inklusive max. 25 cm Sockel. Alle Zäune müssen 10 cm Sockelabstand haben, damit Kleintiere wecheln können.

### III. Lärmschutz

Ein Abstand von 25 m, gemessen von der Bahnlinie/Mitte zur Baugrenze, ist einzuhalten.  
Es wurde ein Lärmschutzgürtel durch das Büro IBAS erstellt, welches ergeben hat:  
Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schallimmissions-Maß R<sub>eq,ext</sub> gem. DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 Teil 1, Mindestanforderungen sowie Teil 2, Zusätzliche Nachweise der Erfüllung der Anforderungen (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.) erfüllen. Bei Räumen die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und die über Fenster belüftet werden, bei denen zur Nachtzeit der Beurteilungspegel außen vor dem Fenster über 45 dB (A) liegt, sind schallgedämmte Lüftungs- einrichtungen vorzusehen, bei denen eine ausreichende, fensterunabhängige Belüftung (Nennlüftung) der Räume bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

### IV. Grünordnerische Festsetzungen

1. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Für herkömmliche Bepflanzung innerhalb von privaten Flächen/Gärten sind heimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölze II. Artensliste zu verwenden. Die Bepflanzung hat sich nach dem zu diesem Bebauungsplan gehörigen Grünordnungsplan zu richten. Das Anlegen mit Schotter oder mit Kieselsteinen belegten Flächen ist - außer einem max. 60 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäuden - nicht zulässig. Auf die zeichnerischen Festsetzungen der Randbegrenzung- und Grünflächen und der Flächen zum ökologischen Ausgleich (ÖKO), die dauerhaft von Bepflanzungs- und nachträglicher Bepflanzung freizuhalten sind, wird hingewiesen. Neuanpflanzungen im Nachbarbereich zur Bahnanlage müssen der Sicherheit des Bahnbetriebes entsprechen (Bahnhöfen B82), Garten- und Grünflächengestaltung.  
Eine naturnahe Gestaltung der privaten Garten- und Grünflächen ohne Steingärten ist zu wählen.

2. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB) / Öko-Ausgleichsfläche  
Die Unterlagen werden im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und Nachbarangelegenheiten nach § 4 Abs. 1 BauGB erstellt. Die Öko-Ausgleichsflächen werden auf Flur Nr. 469/5 insgesamt ca. 1.300 m<sup>2</sup>, und Flur Nr. 469/2 (ca. 495 m<sup>2</sup>) ausgewiesen. Die festgesetzten Öko-Ausgleichsflächen sind durch Grundbucheintrag als beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Bayreuth in dieser Art dauerhaft zu sichern. Die Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde.

3. Auffüllungen und Abgrabungen  
Auffüllungen und Abgrabungen werden auf max. 50 cm begrenzt. Das Gelände ist im Bereich der Grundstücksgrenze an den natürlichen Verlauf anzuschließen.

4. Bodenversiegelung und Bodenschutz  
Die Bodenversiegelung ist, damit eine Grundwasserneubildung gefördert wird, auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Bei Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und Terrassen sollen darüber wasserundurchlässige Beläge (z.B. offenes Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine etc.) bevorzugt werden. Die Versickerung wasserghfähiger Oberflächenwasser ist hierbei unzulässig.

Bodenschutz: Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und § 5a und 4c ist für vorh. Böden ein Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenschadstoffe durchzuführen. Aushub und Zwischenlagerung nach Vorgaben der DIN 18116 und DIN 19131 beschaffen. Bei Entsorgung überschüssigen Bodensubstrates sind rechtliche und technische Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV u.) maßgeblich.

5. Abwasserhältnisse Regenwasserentsorgung und Regenwasserverwendung  
Im Plangebiet gilt es ein Trennsystem Schmutzwasser aus häuslichen Abwasser u. verunreinigtem Oberflächenwasser ist dem gemeindlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Regenwasser (Oberlauf der vorgeschriebenen Zisterne) ist vorrangig zu versickern oder über den vorh. Schleimgraben abzulassen. Hierfür werden entsprechende Wasserrechte benötigt, die beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen sind.  
An exemplarischen Stellen (z.B. Einleitung) ist mittels Sektorschnitt nach Arbeitsblatt DWAA-138, Anhang B die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes nach den anerkannten Regeln der Technik zu ermitteln. Nur dann, wenn nachweislich eine Versickerung bzw. Ableitung über ein oberirdisches Fließgewässer nicht möglich ist, darf der Überlauf der Zisterne dem gemeindlichen Mischwasserkanal zugeführt werden.

Die Verordung über die erlaubte schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NW FFW) vom 01.01.2020 und die technische Regeln zum schrittweisen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) müssen beachtet werden. Können diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für die Ableitung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.

Im Plangebiet gilt es ein Trennsystem Schmutzwasser aus häuslichen Abwasser u. verunreinigtem Oberflächenwasser ist dem gemeindlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Regenwasser (Oberlauf der vorgeschriebenen Zisterne) ist vorrangig zu versickern oder über den vorh. Schleimgraben abzulassen. Hierfür werden entsprechende Wasserrechte benötigt, die beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen sind.

Im Plangebiet gilt es ein Trennsystem Schmutzwasser aus häuslichen Abwasser u. verunreinigtem Oberflächenwasser ist dem gemeindlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Regenwasser (Oberlauf der vorgeschriebenen Zisterne) ist vorrangig zu versickern oder über den vorh. Schleimgraben abzulassen. Hierfür werden entsprechende Wasserrechte benötigt, die beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen sind.

Im Plangebiet gilt es ein Trennsystem Schmutzwasser aus häuslichen Abwasser u. verunreinigtem Oberflächenwasser ist dem gemeindlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Regenwasser (Oberlauf der vorgeschriebenen Zisterne) ist vorrangig zu versickern oder über den vorh. Schleimgraben abzulassen. Hierfür werden entsprechende Wasserrechte benötigt, die beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen sind.

Im Plangebiet gilt es ein Trennsystem Schmutzwasser aus häuslichen Abwasser u. verunreinigtem Oberflächenwasser ist dem gemeindlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Regenwasser (Oberlauf der vorgeschriebenen Zisterne) ist vorrangig zu versickern oder über den vorh. Schleimgraben abzulassen. Hierfür werden entsprechende Wasserrechte benötigt, die beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen sind.

## D - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

### I. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmäler  
Es wird auf die unverzügliche Meldungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 9 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen. (Meldestellen: Untere Denkmalschutzbehörde oder Landesamt für Denkmalpflege.)  
Das Gebiet ist derzeit nicht als Verdachtsfall für Bodendenkmäler kartiert.

### II. Hinweise

- 1. Schutz des Mutterbodens**  
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen der Endoberfläche ausgehoben wird, ist in rutzubaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- 2. Rückstufung**  
Auf die entsprechenden Empfehlungen wird hingewiesen.
- 3. Gewässerentwicklung, Hochwasserschutz**  
Das Plangebiet liegt außerhalb amtlich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete. Gewässer sind durch die vorgesehenen Anpassungen nicht betroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass es im Falle sturzartiger oder langanhaltender Regenereignisse zu breittretenden, flüchtig abfließendem Wasser kommen kann. Durch bauliche Maßnahmen sollen Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Etwaige Gegenmaßnahmen dürfen die Situation von Dritten nicht verschlechtern. Es besteht kein Anspruch auf staatliche oder gemeindliche Schutzmaßnahmen.

4. Immissionen, Erschütterungen  
Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub und Geruch) - ausgeteilt durch betrieblische landwirtschaftliche Nutzung - wird hingewiesen.  
Gegenüber dem Bausträger der Staatsstraße St 2183 und Bahnlinie können keine Ansprüche aus Lärm, Erschütterung und sonstige Emissionen geltend gemacht werden. Die DB AG bedarf dürfen Maßnahmen zur Wartung u. Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Es wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung durch das Büro IBAS erstellt, welches ergeben hat:  
Insgesamt sind für die geplanten Gebäude besondere erschütterungstechnische Schutzmaßnahmen, wie z.B. der Einbau einer elastischen Lagerung, nicht erforderlich.

5. Landschaftsschutzgebiet  
Eine Befreiung bzw. Ausnahme ist mit dem Landratsamt Ableitung Naturschutz abzustimmen.

6. Technische Regelwerke  
Die in diesem Bebauungsplan zitierten Normen (DIN 32984, DIN 18040-3, DIN 4109, E DIN 4109-1/1A) werden bei der Gemeinde Bindlach vorgehalten und können dort im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan jederzeit eingesehen werden.

## E - VERFAHRENSGANG

### 1. Aufstellungsvermerk

Die Gemeinde Bindlach hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 28.08.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Bindlach, den 11.09.2023

BRUNNER, 1. Bürgermeister

### 2. Vermerk über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.03.2024 erfolgte vom 13.05.2024 bis 14.06.2024 während der allgemeinen Dienststunden Mo - Fr 8.00 - 12.00 Uhr und Do 14.00 - 17.30 Uhr im Rathaus Bindlach.  
Bindlach, den 17.06.2025

BRUNNER, 1. Bürgermeister

### 3. Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.03.2024 hat in der Zeit vom 08.09.2025 bis 08.10.2025 während der allgemeinen Dienststunden Mo - Fr 8.00 - 12.00 Uhr und Do 14.00 - 17.30 Uhr im Rathaus Bindlach.  
Bindlach, den 17.06.2025

BRUNNER, 1. Bürgermeister

### 4. Vermerk über die öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.08.2025 erfolgte vom 08.09.2025 bis 08.10.2025 während der allgemeinen Dienststunden Mo - Fr 8.00 - 12.00 Uhr und Do 14.00 - 17.30 Uhr im Rathaus Bindlach.  
Bindlach, den 09.10.2025

BRUNNER, 1. Bürgermeister

### 5. Vermerk über die Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.08.2025 hat in der Zeit vom 08.09.2025 bis 08.10.2025 stattgefunden.  
Bindlach, den 09.10.2025

BRUNNER, 1. Bürgermeister

### 6. Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 23.02.2026 den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.02.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Bindlach, den 09.10.2025

BRUNNER, 1. Bürgermeister

### 7. Ausfertigung des Bebauungsplanes

Bindlach, den 24.02.2026

BRUNNER, 1. Bürgermeister

### 8. Inkraftsetzung des Bebauungsplanes

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am \_\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Vorfahrts- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).  
Unbeachtlich werden demnach:

I. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften  
II. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes  
und  
III. Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Bindlach geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, dass die Verletzung oder den Mangel begründet ist, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach können die Erklärungen der Beteiligten für die nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensschade, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensschade eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeiführen wird.

BRUNNER, 1. Bürgermeister

# GEMEINDE BINDLACH

Satzungs-/Feststellungssatzung  
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom 23.02.2026

Bebauungsplan Nr.59  
"Ramsenthal - Am Schleimgraben"

im Bereich der  
FLN 466/4692 (Teilfläche), 469/5, 469/6 (Teilfläche), 469/9  
Gemarkung Ramsenthal

Gemeinde Bindlach  
Rathausplatz 1  
96469 Bindlach  
Tel.: 09275664-0  
Fax: 09275664-49  
gemeinde@bindlach.bayern.de

Aufgestellt: BRUNNER, 1. Bürgermeister

ING. BÜRO FÜR TRAGWERKPLANUNG  
HELMUT R.A.P.S. DPL. ING. (FH)  
96469 BREITENBURG, RINGSTR. 12  
TEL.: 09275664-0 FAX: 7036  
EMAIL: ra@trp-berlin.de

Mass-stab: 1:500; 1:1000

BRUNNER, 1. Bürgermeister

Bindlach, den 11.09.2023