
Bebauungsplan Nr. 59

„Ramsenthal - Am Schleimgraben“

**Bebauungsplan mit
Begründung und Umweltbericht**

Satzung- /Feststellungsfassung

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
vom 23.02.2026

Gemeinde Bindlach
Rathausplatz 1
95463 Bindlach

Planfertiger:

**Ing. Büro für Tragwerksplanung
Helmut Raps Dipl. Ing. (fh)**

Ringstr. 12, 95469 Speichersdorf

Tel.: 09275/6465 Fax 7036

E-Mail: ib-raps@t-online.de

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

I. Rechtsgrundlagen	4
II. Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal - Am Schleimgraben“	6
1. Anlass und Ziel der Planung	6
1.1 Geltungsbereich	6
1.2 Anlass und Erfordernis	7
1.3 Städtebauliche Ziele	8
2. Rahmenbedingungen	9
2.1 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan - Parallelverfahren	9
3. Inhalt des Planes	9
3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 8 BauNVO)	9
3.2 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	9
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	9
3.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)	10
3.5 Bauhöhe und Zahl der Vollgeschosse	10
3.6 Maß der baulichen Nutzung	10
3.7 Baugrenzen	11
3.8 Grünordnerische Festsetzungen	11
4. Erschließung	11
4.1 Verkehrserschließung	11
4.2 Erschließung Trink- und Brauchwasser	12
4.3 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser	12
4.4 Oberflächenentwässerung – Niederschlagswasser	13
4.5 Brandschutz (Erschließung und Zugänglichkeit)	14
4.6 Energieversorgung – Photovoltaik bzw. Solaranlagen	15
4.7 Abfallbeseitigung	15
4.8 Telekommunikation	16
4.9 Deutsche Bundesbahn	16
5. Umweltbericht	18
5.1 Allgemein	18
5.2 Schutzgut Mensch	19
5.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere	21
5.4 Schutzgut Boden, Wasser, Luft	23
5.5 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	25
5.6 Landschaftsschutzgebiet	26
6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.	27

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

7. Ausgleichsmaßnahmen – Kompensation	28
7.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	28
7.2 Ermittlung des Umfangs der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen	28
Zusammenfassung	32
Abwägungsergebnis	34
III. Verfahrensvermerke	35
1. Aufstellungsvermerk	35
2. Vermerk über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	35
3. Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentl. Belange	35
4. Vermerk über die öffentliche Auslegung	36
5. Vermerk über die Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentl. Belange	36
6. Vermerk über den Satzungsbeschluss	36
7. Ausfertigung des Bebauungsplanes	36
8. Inkraftsetzung des Bebauungsplanes	37

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023 geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 90 - PlanZV 90)

Die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 588, BayRS 2132-1 – B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Das Bayerisches Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S.82, BayRS 791-1-UG), das zuletzt durch § 10 vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010, das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) m.W.v. 01. Januar 2025 geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch das Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. I S. Nr. 189) m.W.v. 15. August 2025 geändert worden ist.

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)

Die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

II. Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal - Am Schleimgraben“

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Ramsenthal gehört zur Gemeinde Bindlach und liegt nördlich von Bayreuth im Tal der Trebgast am Nordostrand des Höhenzugs Hohe Warte am Ortsrand des Landkreises.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich von Ramsenthal – Ortsausgang in Richtung Harsdorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 „Ramsenthal - Am Schleimgraben“ befindet sich zwischen der östlich verlaufenden Gartenstraße und der südlich verlaufenden Hauptstraße - weiterführende Staatsstraße ST2183 Richtung Harsdorf, welche bereits durch Ein- und Mehrfamilienhäuser bebaut sind. Abgeschlossen wird das Plangebiet durch die nördlich verlaufende Bahntrasse und einen westlich verlaufenden öffentlichen Feld- und Waldweg, der die Bahnstrecke überquert.

Somit bietet dieses Gebiet eine sinnvolle Möglichkeit, das Gebiet nach Westen hin als Ortsabschluss abzurunden.

Der Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes umfasst landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen bzw. bereits bebaute Flächen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 8.089 m² und wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Dieser umfasst die Flurstücke 466, 468/2 (Teilfläche), 468/5, 468/6 (Teilfläche) und 468/9 Gemarkung Ramsenthal, der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Die Flächen der Grundstücke befinden sich im Privatbesitz.

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

1.2 Anlass und Erfordernis

Familie Werner Zeitler:

Die ortsansässige Familie Werner Zeitler beabsichtigt ihr Flurgrundstück Nr. 468/5 unter ihren Kindern aufzuteilen, um ihnen die Möglichkeit einer heimatverbundenen Ansiedlung in Ramsenthal zu geben. In Zuge dessen soll das bereits seit Jahren bestehende Gebäude auf Flur Nr. 466 mit im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Es sollen auf Flur Nr. 468/5 auf Gebiet „A“ jeweils ein Einfamilienwohnhaus und auf Gebiet „B“ Garagen oder eine Lagerhalle entstehen. Die Zufahrt zu diesen Grundstücken erfolgt von der Gartenstraße aus über eine bereits bestehende Privatstraße, die verlängert und mit einem Wendehammer für Feuerwehrfahrzeuge ausgebaut werden soll. Ebenso werden auf der Flur Nr. 468/5 die dafür erforderlichen Öko-Ausgleichsflächen angeordnet. Entsprechende Grunddienstbarkeiten sind notariell einzutragen.

Familie Dieter Zeitler:

Auf Flur Stück Nr. 468/9 Gebiet „C“, welches Herr Dieter Zeitler bereits auf seinen Sohn Herr Sebastian Zeitler übertragen hat, ist eine Errichtung einer gewerblichen Lagerhalle durch Herrn Sebastian Zeitler geplant. Eine Bauvoranfrage ist bereits gestellt. Die Zufahrt zu dem Grundstück Flur Nr. 468/9 erfolgt - wie bereits jetzt schon - von der Hauptstraße aus über einen Privatweg auf Flur Nr. 468/6 (ein abgesenkter Bordstein ist bereits vorhanden), welches Herrn Sebastian Zeitler ebenfalls gehört. Entsprechende Grunddienstbarkeiten sind notariell einzutragen. Ein Sichtdreieck ist im Bebauungsplan eingezeichnet.

Des Weiteren wird die private Grünfläche auf Flur Nr. 468/2 (Teilfläche), welches Eigentum von Herrn Dieter Zeitler ist, ebenfalls mit in den Bebauungsplan einbezogen. Diese Fläche wird aufgeteilt in private Grünfläche und die Öko-Ausgleichsfläche für Flur Nr. 468/9.

Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeinde Bindlach digital an das Ökoflächenkataster am Bayer. Landesamt für Umwelt in Hof zu melden.

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

1.3 Städtebauliche Ziele

Es ergeht der Hinweis, dass mangels Festsetzung eines landwirtschaftlichen Betriebes die ursprüngliche Ausweisung des Baugebiets als MD (Dorfgebiet) unzulässig ist (siehe Email Dr. Stefan Brodmerkel vom 24.07.2024). Festgesetzt wurde daher ein MI (Mischgebiet).

Die Festsetzung als Mischgebiet (MI) im Bebauungsplan wird damit begründet, dass das Gebiet sowohl Wohnzwecke als auch nicht störende gewerbliche, geschäftliche oder andere Nutzung ermöglichen soll, um eine ausgewogene städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Konkrete Planungen sowohl für die wohnliche als auch gewerbliche Nutzung liegen bereits vor. Die Lage bietet sich ortsplanerisch für diese Bebauung an.

Neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen hat sich die Gemeinde für die vorliegende Bauleitplanung folgendes Ziel gesetzt:

- sinnvolle Erweiterung bzw. Ortsabrundung einer vorhandenen Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.
- Zulässige Nutzung: Wohnnutzung/Wohngebäude, (nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe, der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienende Handwerksbetriebe.
- Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnraum in räumlicher Nähe
- Heimatnahe Ansiedlung von Nachkommen ortsansässiger Familien.

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

2. Rahmenbedingungen

2.1 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan - Parallelverfahren

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB, aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bindlach durch Darstellung einer Wohnbebauung als 4. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert, so dass die Darstellung im Flächennutzungsplan der geplanten Nutzung entspricht. Hierbei wird der bislang als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesene Teilbereich zu „gemischte Baufläche“ (M) umgewandelt.

3. Inhalt des Planes

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung der angrenzenden Wohnbebauung dar und rundet durch diese Erweiterung die Bebauung nach Westen ab. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung lehnen sich daher im Wesentlichen an die für die angrenzenden Gebiete getroffenen Regelungen an.

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 8 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen, um die bisherige Nutzung und die bauliche Entwicklung planungsrechtlich abzusichern.

3.2 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Plangebiet können Gebäude als Einzelwohnhäuser, Lagerhallen oder Garagen in offener Bauweise errichtet werden.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen haben den Zweck, Abstände zu den Straßenrändern und damit zur umgebenden Bebauung und zum Grünraum zu definieren.

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

3.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Der Standort von Garagen bzw. Carports ist innerhalb der Baugrenze frei wählbar. Ein Garagen- bzw. Carportvorplatz zur Verkehrsfläche von mind. 5,00 m im Zufahrtsbereich zur Garage bzw. zum Carport ist einzuhalten, um eine Vorfahrtsfläche 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.

Verfahrensfreie Garagen, Carports, Gerätehütten, Gartenhäuschen sind auch außerhalb der Baugrenzen nach Art. 57 BayBO zulässig. Stellplätze sind nach den Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Bindlach vorzuweisen.

3.5 Bauhöhe und Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet wurde für das Gebiet „A“ die Höhenentwicklung durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse von max. zwei Vollgeschossen (E+D, KS max. 1,0 m) sowie einer max. Firsthöhe von 10,00 m ab OK natürlicher Geländehöhe (348,50 m ü. NN) festgelegt. Für das Gebiet „B“ wurde Eingeschossig, max. Firsthöhe 4,50 m ab OK natürliche Geländehöhe (349,50 m ü. NN.) festgelegt. Für das Gebiet „C“ wurde Eingeschossig, max. Firsthöhe 10,00 m ab OK natürliche Geländehöhe (347,50 m ü. NN.) festgelegt.

3.6 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht von der Geschossflächenzahl (GFZ 0,6) und Grundflächenzahl (Gebiet „A“ bzw. „B“ GRZ 0,35 und Gebiet „C“ 0,40) her nicht dem höchstzulässigen Wert für Mischgebiete gemäß § 17 (1) BauNVO. Der Grenzwert wird gewählt, weil die Ausnutzung vieler Baugrundstücke im angrenzenden Wohngebiet zeigt, dass dieser notwendig ist.

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

3.7 Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung (u.a. Schutz von Anpflanzungen) gewährleistet werden, andererseits soll durch die überbaubaren Bereiche ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken ermöglicht werden.

(Hinweis: Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten)

3.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes zu kompensieren bzw. auszugleichen.

4. Erschließung

Die Flächen sind, soweit im Zusammenhang mit vorhandener Bebauung stehend, bereits erschlossen.

Für Flur Nr. 468/5 erfolgt die neue Erschließung für Kanal, Wasser, Strom etc. über den zum Teil bestehenden Privatweg.

Für Flur Nr. 468/9 erfolgt die neue Erschließung für Kanal-Regenwasser, Strom etc. über das Grundstück Flur Nr. 468/6.

Erforderliche Grunddienstbarkeiten zur Erschließung sind auf den jeweiligen Grundstücken notariell einzutragen.

4.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung auf Flur Nr. 468/5 erfolgt über eine bereits bestehende Privatstraße zum Grundstück Flur Nr. 466 von der Gartenstraße her. Diese Privatstraße soll verlängert und ausgebaut werden (Wendehammer).

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

Auf Flur Nr. 468/9 erfolgt die verkehrliche Erschließung - wie bereits schon jetzt - von der Hauptstraße (Staatsstraße St 2183) her über einen Privatweg auf Flur Nr. 468/6. Ein abgesenkter Bordstein ist bereits vorhanden.

Die sachgerechte Unterhaltung der privaten Zufahrtstraße und des Wendehammers obliegt den Anwohnern und ist durch diese auch zu gewährleisten.

Erforderliche Grunddienstbarkeiten zur Verkehrserschließung sind auf den jeweiligen Grundstücken notariell einzutragen.

4.2 Erschließung Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trink- und Brauchwasser in ausreichender Qualität und Menge ist gewährleistet. Die künftige Bebauung soll an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Bindlach angeschlossen werden. Das Plangebiet kann zu den bekannten Bedingungen, die sich aus der Satzung der Wasserbezugs- und Beitragsordnung ergeben, an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Ggf. erforderliche Grunddienstbarkeiten zur Trink- und Brauchwasserverschließung sind auf den jeweiligen Grundstücken notariell einzutragen.

4.3 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser

Für das Plangebiet ist die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit durch den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation (Mischkanal) der Gemeinde Bindlach gewährleistet.

Ggf. erforderliche Grunddienstbarkeiten zur Abwasserbeseitigung sind auf den jeweiligen Grundstücken notariell einzutragen.

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Bindlach endet am 31.12.2040.

Die wasserrechtliche Erlaubnis der Mischwasserbehandlungsanlagen endet am 31.12.2025.

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

4.4 Oberflächenentwässerung – Niederschlagswasser

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst geringgehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden. Bei einer wohntechnischen Nutzung ist das Maß der möglichen Versiegelung entsprechend dem vorhandenen Bebauungsbedarf jedoch niedrig zu halten. Erfahrungen in den umliegenden Gebieten haben gezeigt, dass am nebenliegenden Wohngebiet in Bindlach durchgängig Böden mit guten Versickerungseigenschaften vorhanden sind.

Der Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers ist soweit wie möglich zu beschränken und damit die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Das Regenwasser (Überlauf der vorgeschriebenen Zisterne) ist vorrangig zu versickern oder über den vorhandenen Graben (Schleimgraben) abzuleiten. Hierfür werden entsprechende Wasserrechte benötigt, die beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen sind. Nur dann, wenn eine Versickerung bzw. Ableitung nicht möglich ist, darf der Überlauf der Zisterne dem gemeindlichen Mischwasserkanal zugeführt werden.

Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer, die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser bzw. die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten und einzuhalten sind. Sollte für die Ableitung des Niederschlagswasser (durch Versickerung) eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis benötigt werden, so hat die Antragstellung am Landratsamt Bayreuth zu erfolgen. Vorherige Rücksprache wird empfohlen.

Sollte während der Baumaßnahme das Grundwasser vorübergehend abgesenkt werden müssen (Bauwasserhaltung), stellt dies Gewässerbenutzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 WHG dar. Hierfür ist rechtzeitig 3 Monate vorher ein Antrag auf

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

beschränkte Erlaubnis gem. Art. 15 Abs. 2 i.V. m. Art. 70 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayWG bei der unteren Wasserbehörde am Landratsamt einzureichen.

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 sturzflutartiger oder langanhaltender Regenereignisse zu breitflächigem, flächig 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.

Sollten von dem Vorhaben Drainagen berührt werden, sind diese im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern und den Grundstücksbewirtschaftern funktionsfähig umzugestalten. Weiterhin ist von einer drainageschädigenden Bepflanzung mit Strauch- und Buschwerk abzusehen.

Durch die Entwässerung der durch das Vorhaben bebauten Fläche darf es zu keiner Vernässung von angrenzenden land- u. forstwirtschaftlichen Grundstücken kommen. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke ist nicht gestattet.

Ggf. erforderliche Grunddienstbarkeiten zur Oberflächenentwässerung sind auf den jeweiligen Grundstücken notariell einzutragen.

4.5 Brandschutz (Erschließung und Zugänglichkeit)

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein.

Aufgrund dessen, dass die Zufahrt zu den beiden neu zu errichtenden Gebäude auf Flur Nr. 468/5 über 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsführung beträgt, wird auf der Privatstraße von der Gartenstraße her ein Wendenhammer nach DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und Art 15 (3) der BayBo mit einem

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

Durchmesser von 16 m errichtet. Die Tragfähigkeit und Ausführung muss für Fahrzeuge mit einer Achslast von 10,0 to und einer Gesamtbelastung bis zu 16 to ausgelegt sein. Um die Versiegelung so gering als möglich zu halten, erfolgt die Befestigung des Wendehammers mit z.B. Pro Grid Gitterbelägen. Die Zufahrt und der Wendehammer muss stets von Hindernissen wie z.B. parkenden Autos, Schneebeleg, ggf. überragenden Dachrinnen etc. freigehalten werden, um ein ungehindertes Durchfahren der Einsatzfahrzeuge zu gewährleisten. Diese Flächen müssen weiterhin gekennzeichnet werden. Auf das Parkverbot auf diesen Flächen ist durch entsprechende Beschilderung hinzuweisen.

Zugänge und Zufahrten auf dem Grundstück sind entsprechend der BayBo Art. 5 und den technischen Regeln „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr 2009-10“ zu planen.

4.6 Energieversorgung – Photovoltaik bzw. Solaranlagen

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung des Bayernwerkes erfolgen. Für private Träger zur Bereitstellung der Energieversorgung ist das Gebiet leicht erschließbar.

Im nordwestlichen Bereich (Zufahrtsstraße Richtung Brücke-Bahn) ein kurzes Stück MS Kabel das Baugebiet - Ein Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen je 0,5 Meter rechts und links zur Trassenachse ist einzuhalten. (Planauskunft über Bayernwerk).

Hinweis Photovoltaik- bzw. Solaranlagen: Im Bereich der Bahnlinie sind Photovoltaik- bzw. Solaranlagen blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten.

4.7 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Bayreuth. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Bayreuth. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewähr-

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

leistet. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Die Mülltonnen ggf. der Sperrmüll der Anlieger der Privatstrasse sind zur Entleerung an die nächste vom Müllfahrzeug angefahrene öffentliche Straße zu bringen.

4.8 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Deutsche Telekom AG erfolgen. Für private Träger zur Bereitstellung Telekommunikation ist das Gebiet leicht erschließbar.

Entlang der bereits bestehenden Privatstraße zum bestehenden Wohnhaus Flur Nr. 466 befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG auf die hingewiesen wird und ist dem Bestandplan der Telekom zu entnehmen.

4.9 Deutsche Bundesbahn

Ansprüche gegenüber der Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

Insbesondere sind Immissionen und Emissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen, Bremsstaub, Abgase und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Immobilienrelevante Belange: Bei der Umsetzung von Maßnahmen darf ohne entsprechende Vereinbarung kein Bahngelände in Anspruch genommen werden.

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

Infrastrukturelle Belange: Durch den Bahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (Abgase, Erschütterungen, Lärm etc.) die zu Immissionen benachbarter Bebauung führen kann.

Der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendige Erweiterungen dürfen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren (auch während der Bauzeit) des Bahngeländes u.a. ist unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bauten und deren Errichtung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können, wie z.B. durch Beeinträchtigung der Sicht von Signalen oder durch Gelangen von Personen oder Objekten auf die Bahnanlagen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Die Endwuchshöhe evtl. zu pflanzender Bäume sollte 4 m nicht überschreiten. Ausgehend von der Endwuchshöhe der Bäume ist ein Abstand von 5 m zu den Stromleitungen einzuhalten.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Schutzabständen erforderlich.

Bahngrund darf nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und nach Unterweisung gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb betreten werden. Die erforderlichen Festlegungen sind rechtzeitig mit dem zuständigen Bezirksleiter der DB InfraGO AG abzustimmen.

5. Umweltbericht

5.1 Allgemein

Nach §2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und umfasst die auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes. Er gründet auf der Anlage 1 zum BauGB.

Der derzeitige Umweltzustand der Planungsfläche sind landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen bzw. bereits bebaute Flächen. Diese wird einer mittleren Bedeutung und demzufolge der Kategorie II zugewiesen. Die Grundflächenzahl ist für das Gebiet A und B mit 0,35 und für Gebiet C mit 0,4 angesetzt.

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst 8.089 m².

Gebiet Flur Nr. 468/5 und 466

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

Flur Nr. 468/5 beinhaltet:

- Bestehende Privatstraße zur Flur Nr. 466 (178 m²)
- Erweiterung Privatstraße mit Wendehammer (374 m²)
- Gebiet „A“ 990 m² (670 m² + Ökoausgleich 320 m²)
- Gebiet „A“ 1.811 m² (1.031 m² + Ökoausgleich 780 m²)
- Gebiet „B“ 935 m² (655 m² + Ökoausgleich 280 m²)

Flur Nr. 466 (1.074 m²) mit bestehenden Gebäuden

Gebiet Flur Nr. 468/2 Teilfläche, 468/9 und 468/6 Teilfläche

Flur Nr. 468/2 Teilfläche beinhaltet:

- Private Grünfläche (1.495 m²)
- Öko-Ausgleichsfläche (495 m²)

Flur Nr. 468/ 9 beinhaltet:

- Gebiet „C“ 687 m² (610 m² + private Grünfläche 77 m²)

Flur Nr. 468/6 Teilfläche Bestehender Privatweg 50 m²

5.2 Schutzgut Mensch

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub und Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzung, wird hingewiesen. Ein Abstand von 25 m, gemessen von der Bahnlinie/Mitte zur Baugrenze, ist einzuhalten.

Antragsteller, Bauherren, Grundstückseigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte können gegenüber dem Baulastträger der Staatsstraße St 2183 und der Deutsche Bahn AG keine Ansprüche aus Lärm, Erschütterungen und sonstigen Emissionen geltend machen (siehe auch Pkt. 4.9).

Es wurde ein Lärmschutzgutachten durch das Büro IBAS erstellt, welches ergeben hat:

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Das schalltechnische Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 24.14563-b01, vom 05.05.2025, wird als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans.

In der Anlage 3 des Berichtes ist der maßgebende resultierende Außenlärmpegel dargestellt.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,gs}$ gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018 Teil 1 „Mindestanforderungen“ sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.) erfüllen:

Anforderungen gem. DIN 4109:2018-01	Für Aufenthaltsräume in Wohnung, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten etc.	Für Büroräume oder Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,gs}$ in dB	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,gs} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräumen und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,gs}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

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 Lüftungseinrichtungen vorzusehen, bei denen eine ausreichende, fensterunabhängige Belüftung (Nennlüftung) der Räume bei geschlossenen Fenster sichergestellt ist. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

„Bei der Neuerrichtung und Änderungen von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz gem. DIN 4109:2018-01 abzustimmen.

Textausgabe der DIN 4109:2018-01 – Teil 1 und 2 sowie der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Mai 1987 und Juli 2002 liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.“

Das Schallschutzachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Es wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung durch das Büro IBAS erstellt welche ergeben hat:

Insgesamt sind für die geplanten Gebäude besondere erschütterungstechnische Schutzmaßnahmen, wie z.B. der Einbau einer elastischen Lagerung, nicht erforderlich. Das Erschütterungsgutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.

5.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Schutzgebiete gemäß BayNatSchG, FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete (Meldelisten der Gebiete Natura 2000 Bayern), die der EU-Kommission für das Netz „Natura 2000“ gemeldet wurde, liegen nicht im Plangebiet.

Der derzeitige Umweltzustand der Planungsfläche sind landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen bzw. bereits bebaute Flächen.

Da im Plangebiet keine Landschafts- und ortsprägenden Hecken- und Baumsäume und auch in der „Kartierung schützenswerter Biotope in Bayern“ keine verzeichnet sind, ist von einer geringen Beanspruchung der Flächen auszugehen. Durch den geringen Versiegelungsgrad durch die geplante Bebauung, deren Nebenanlagen und Zufahrten können insbesondere auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere keine erheblichen Auswirkungen entstehen. Es werden ebenso weitere Ökoausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan ausgewiesen.

Durch die Lage des Plangebietes im Anschluss an bestehende Wohnbebauung von Bindlach ist grundsätzlich eine verbesserte Auslastung der bestehenden Ver- und

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

Entsorgungsanlagen sowie Infrastruktureinrichtungen gegeben und damit eine Schonung von Ressourcen möglich. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) wird durch den Landkreis bzw. die Entsorgungsträger gewährleistet.

Die Verkleinerung bzw. Verlust der vorhandenen Grünlandlebensräume aufgrund der Versiegelung soll durch die Aufwertung der landschaftlich genutzten Wiesenfläche zur Ökoausgleichsfläche ausgeglichen werden.

Der vorhandene Baumbestand auf Flur Nr. 468/5 an der Straßenböschung (5 Bäume) der nordwestlich verlaufenden Nebenstraße zum Bahnübergang ist zu erhalten und durch zusätzliche Bepflanzung nach dem Grünordnungsplan aufzuwerten. Des Weiteren wird dieser Streifen auf einer Breite von 5 Metern entlang der Straße weitergeführt und ebenso durch Bepflanzung als Öko-Ausgleichsfläche aufgewertet.

Auf einer Teilfläche der Flur Nr. 468/5 der Wiesenfläche Richtung Bahndamm wird genauso eine Öko-Ausgleichsfläche angeordnet. Diese dient ebenso zur Erhaltung des Lebensraumes von Kleinstlebewesen (u.a. Zauneidechse) und wird wie später beschrieben bepflanzt und gepflegt.

Das Grundstück Flur Nr. 466 ist bereits mit Bäumen und Sträuchern eingewachsen.

Auf einer Teilfläche der Flur Nr. 468/2 der privaten Grünfläche wird ebenfalls eine Öko-Ausgleichsfläche ausgewiesen und wie später beschrieben bepflanzt und gepflegt.

Die Auswahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher für die Ökoausgleichsfläche bzw. Grün- und Randeingrünungsflächen sind aus der Artenliste des Grünordnungsplanes des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich der Bahnanlage müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Die Endwuchshöhe der Bepflanzung sollte 4 m nicht überschreiten. Ausgehend von der Endwuchshöhe evtl. Bäume ist ein Abstand von 5 m zu evtl. Stromleitungen einzuhalten. Es muss durch den

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

Eigentümer gewährleistet werden, dass Bepflanzungen bei evtl. Windbruch nicht auf die Bahngleise fallen können.

Weiterhin ist von einer drainageschädigenden Bepflanzung mit Strauch- und Buschwerk abzusehen.

Die Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeinde Bindlach digital an das Ökoflächenkataster am Bayer. Landesamt für Umwelt in Hof zu melden.

Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit des Plangebietes für Kleintiere müssen alle Boden- und Sockelabstände mindestens 10 cm betragen.

Eine naturnahe Gestaltung der privaten Garten- und Grünflächen wird vorgeschrieben. Kies – und Schottergärten sind nicht zulässig.

5.4 Schutzgut Boden, Wasser, Luft

Der derzeitige Umweltzustand der Planungsfläche sind landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen bzw. bereits bebaute Flächen.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Durch die Ausweisung von Baurechten ist von einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens auszugehen. Die Bodenversiegelung wird auf das unzugänglichste Maß beschränkt. Bei Zufahrten, Stellplätzen Wegen, Terrassen etc. sollen deshalb wasserdurchlässige Beläge bevorzugt werden.

Im Zuge der Bauarbeiten sind Erdbewegungen sowie der Einsatz schwerer Maschinen wie Bagger, Raupen oder Lkw zu erwarten. Es kommt zu Veränderungen der Bodenstrukturen durch Abgrabungen und Aufschüttungen, bei Baumaßnahmen und bei Bodeneingriffen.

Regenwasser ist in einer Zisterne aufzufangen. Der Überlauf der vorgeschriebenen Zisterne wird vorrangig in den vorhandenen Schleimgraben abgeleitet bzw. ist auf dem

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

Grundstück zu versickern. Nur dann, wenn eine Rückführung in den Schleimgraben bzw. eine Versickerung nicht möglich ist, darf der Überlauf der Zisterne dem gemeindlichen Kanal zugeführt werden.

Durch Höhenbeschränkung der Gebäude sollen Ortsbild-, Licht- und Sonnennachteile eingegrenzt werden.

Im Geltungsbereich des Vorhabens sind derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Hinsichtlich etwaiger Altlasten und deren weitgehenden Kennzeichnungspflicht gem. Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) wird empfohlen, einen Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamts Bayreuth vorzunehmen.

Sollten dennoch Auffälligkeiten oder schädliche Veränderungen des Bodens oder Altlasten festgestellt werden, ist ein geeignetes Fachbüro einzuschalten und die zuständigen Bodenschutzbehörden (Kreisverwaltungsbehörde) zu informieren (Gesetzliche Meldepflicht nach Art. 1 Abs. 1 BayBodSchG i.V. § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG).

Das Plangebiet kann an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen und daraus ausreichend versorgt werden. Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sind nicht berührt.

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

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.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung sowie Deponieverordnung) maßgeblich.

Für eine Versickerung wäre zu beachten, dass hierfür die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an den repräsentativen Stellen (i.d.R. Einleitungsstellen) auf dem Grundstück zu ermitteln sind. Dabei ist die Versickerungsanlage nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen.

Ein Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal ist nur dann zulässig, wenn eine Versickerung oder Ableitung über ein oberirdisches Fließgewässer nachweislich nicht umsetzbar ist und alle Nachweise des Mischsystems weiterhin eingehalten werden können. Dies ist vom Vorhabensträger eigenständig zu prüfen.

Grundsätzlich sollte die Flächenversiegelung auf ein unabdingbares Maß begrenzt werden. Alle zumutbaren Maßnahmen zur Rückhaltung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers müssen ergriffen werden.

Hinweis zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen: § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (AwSV) sowie die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten und einzuhalten. Lagerungen von wassergefährdeten Stoffen sind mind. 6 Wochen vor Baubeginn über das Formblatt "Anzeige der Lagerung wassergefährdender Stoffe" (AwSV) anzuzeigen.

5.5 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Gemeinde Bindlach sind innerhalb des Plangebietes keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen, bekannt. Auch

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

sonstige wertvolle Kultur- oder Sachgüter, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, sind der Gemeinde nicht bekannt. Auch in der Nähe des Plangebietes sind keine Altlasten o.ä. bekannt. Sollten ur- u. frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gem. Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Hinweis:

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der 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 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutz-behörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

5.6 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Landschaftsschutzgebiet „Tregasttal“. Eine Befreiung bzw. Ausnahme von der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist mit dem Landratsamt Abteilung Naturschutz (untere Naturschutzbehörde) abzustimmen. Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und FFH- oder SPA-Gebiete sind nicht vorhanden.

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

Eine naturnahe Gestaltung der privaten Garten- u. Grünfläche wird vorgeschrieben.

„Schottergärten“ sind nicht zulässig.

Einfriedung: 10 cm Boden- bzw. Sockelabstand, damit Kleintiere wechseln können.

Versiegelung der Zufahrten, Stellplätze etc. mit wasserdurchlässigen Belägen.

Wendehammer für Feuerwehr mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Kunststoffgitter ProGrid G50, grüne ProGrid RP 40.

Vorgeschriebene Zisterne (Überlauf der Zisterne ist vorrangig zu versickern oder über den vorhandenen Graben (Schleimgraben) abzuleiten.

Festsetzung von Maximalgebäudehöhen, die eine zu hohe Firsthöhenentwicklung vermeiden.

Ökoausgleichsfläche mit Abstimmung der unteren Naturschutzbehörde. Genaue Beschreibung siehe nachstehend. Ökoausgleichsflächen bleiben im Besitz des jeweiligen Eigentümers und sind dinglich zu sichern.

Das Grundstück Flur Nr. 466 ist bereits mit Bäumen und Sträuchern eingewachsen.

7. Ausgleichsmaßnahmen – Kompensation

7.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach der gesetzlichen Definition in §15 BNatSchG sind Eingriffe Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt können.

Im Einzelfall ist zu prüfen und abzuwägen, welche Beeinträchtigungen durch neue Bauflächen entstehen, und wie viel Ausgleich für diesen Eingriff in die Natur und Landschaft erforderlich ist.

Aufgrund geeigneter Vermeidungsmaßnahmen kann für die Bestimmung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen, eine Reduktion der Eingriffsschwere und somit des Ausgleichsfaktors gerechtfertigt werden.

7.2 Ermittlung des Umfangs der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Eingriffsermittlung nach dem Regelverfahren bleiben Flächen, die von der Planung weder nachhaltig noch erheblich berührt werden, unberücksichtigt.

Dies sind:

Bestehende Straßen und Wege, bestehende Bebauung oder Baurecht.

Alle Flächen, die durch Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet werden.

Es bleiben deshalb bei der Ermittlung der Ausgleichsfläche unberücksichtigt:

Flur Nr. 466, bereits bestehendes Wohnhaus	ca. 1.074,00 m ²
Bestehende Privatstraße	ca. 178,00 m ²
Flur Nr. 468/5 Teilfläche, Öko-Ausgleichsfläche	ca. 780,00 m ²
Flur Nr. 468/5 Teilfläche, Öko-Ausgleichsfläche	ca. 320,00 m ²
Flur Nr. 468/5 Teilfläche, Öko-Ausgleichsfläche	ca. 280,00 m ²
Flur Nr. 468/2 Teilfläche, private Grünfläche	ca. 1.495,00 m ²
Flur Nr. 468/2 Teilfläche, Öko-Ausgleichsfläche	ca. 495,00 m ²
Flur Nr. 468/9 Teilfläche, private Grünfläche	ca. 77,00 m ²

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

Flur Nr. 468/6, bestehender Privatweg	ca. <u>50,00 m²</u>
Gesamt unberücksichtigte Fläche	ca. 4.749,00 m²

Somit:

Gesamtfläche Geltungsbereich ca. 8.089 m²
Abzgl. unberücksichtigte Flächen ca. 4.749 m²

Neu bebaute Fläche ca. 3.340 m²

Die Eingriffsermittlung wird für die Grundstücke auf Flur Nr. 468/5 und 468/9 getrennt durchgeführt, da sich Eigentümer, GRZ und anzuwendender Kompensationsfaktor unterscheiden.

Gebiet „A“, „B“ und erweiterte Privatstraße

Gebiet „A“ Teil 1	1.031 m ²	
Gebiet „A“ Teil 2	670 m ²	
Gebiet „B“	655 m ²	
Erweiterte Privatstraße, Wendehammer	<u>374 m²</u>	2.730 m²

Gebiet „C“ und Teilfläche 468/2

Gebiet „C“	<u>610 m²</u>	610 m²
------------	--------------------------	--------------------------

Als Grundlage zur Ermittlung dient der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Der derzeitige Umweltzustand der Planungsfläche sind landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen bzw. bereits bebaute Flächen. Dementsprechend wird das Gebiet lt. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7) der Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung) zugeordnet.

Das Gebiet „A“ und „B“ ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,35 ausgewiesen. Somit dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen. Im dem sich daraus ergebenden Feld BII wird ein Kompensationsfaktor von 0,5 – 0,8 vorgegeben. Aufgrund der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und der Tatsache, dass das momentan verpachtete Wiesengrundstück

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

landwirtschaftlich genutzt wird, rechtfertigt es den Kompensationsfaktor 0,5 heranzuziehen.

Das Gebiet „C“ ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 ausgewiesen. Somit dem Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen. Im sich daraus ergebenden Feld All wird ein Kompensationsfaktor von 0,8 – 1,0 vorgegeben. Nachdem sich die festgesetzte GRZ von 0,4 nahe am unteren Grenzwert von 0,35 befindet, wird ein Kompensationsfaktor von 0,8 festgelegt. Des Weiteren wird der bestehende „Feldweg“ zu einer Ökoausgleichsfläche aufgewertet.

Rechnerische Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Gebiet nach Kategorie II	Eingriff	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
Gebiet „A“, „B“ und erweiterte Privatstraße auf Flur Nr. 468/5	2.730 m ²	0,5	1.365 m ²
Gebiet „C“ Flur Nr. 468/9	610 m ²	0,8	488 m ²

Als Ausgleichs- bzw. Kompensationsfläche dienen:

Die Planungsfläche für die Ausgleich- bzw. Kompensationsfläche ist ursprünglich eine landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerfläche.

Für Gebiet „A“, „B“ und erw. Privatstraße“ Flur Nr. 468/5

Flur Nr. 468/5 Teilfläche Öko-Ausgleichsfläche 780 m²

Flur Nr. 468/5 Teilfläche Öko-Ausgleichsfläche 320 m²

Flur Nr. 468/5 Teilfläche Öko-Ausgleichsfläche 280 m² 1.380 m²

Die benötigte Ausgleichsfläche von 1.365 m² ist somit ausgeglichen.

Für Gebiet „C“ Flur Nr. 468/9

Flur Nr. 468/2 Teilfläche, Ausgleichsfläche 495 m²

Die benötigte Ausgleichsfläche von 488 m² ist somit ausgeglichen.

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

Die Lage der Ausgleichs- bzw. Aufwertungsflächen ist im Bebauungsplan dargestellt.

Die Öko-Ausgleichsflächen sind mit einer Streuobstwiese mit Begleitmaßnahme wie Heckenpflanzung, extensive Grünlandnutzung mit Belassen von Altgrasstreifen vorgesehen. Zweimalige Mahd der Streuobstwiese pro Jahr, erster Schnitt ab 15.06., jeweils mit Mähgutabfuhr, kein Mulchen, Mahd mit Messermähwerk, kein Kreiselmäher, Schnitthöhe mind. 8 cm, Belassen von mind. 10 % Altgrasstreifen vom 1. Schnitt bis zum 1. Schnitt des Folgejahres, dann Wechsel der Streifen.

Die Auswahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher für die Ökoausgleichsfläche bzw. Grün- und Randeingrünungsflächen ist aus der Artenliste des Grünordnungsplanes des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeinde Bindlach digital an das Ökoflächenkataster am Bayer. Landesamt für Umwelt in Hof zu melden.

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal - argumentativ.

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

Zusammenfassung

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 59 „Am Schleimgraben“ der Gemeinde Bindlach sollen die Voraussetzungen für eine sinnvolle Ortsabrundung der Gemeinde Ramsenthal geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand in Ramsenthal Ortsausfahrt in Richtung Harsdorf.

Die Fläche des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan beträgt ca. 8.089 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 466, 468/2 (Teilfläche), 468/5, 468/6 (Teilfläche) und 468/9 Gemarkung Ramsenthal, der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Im Bebauungsplan einbezogen wird die bereits bebaute Flur Nr. 466 mit bestehender Privatstraße. Auf Flur Nr. 468/5 sollen Baurechte für 2 Einfamilienwohnhäuser und Garagen oder einer Lagerhalle ermöglicht werden. Die bestehende Privatstraße wird verlängert und mit einem Wendehammer für Feuerwehrfahrzeuge ausgebaut. Ebenso werden auf Flur Nr. 468/5 die dafür benötigten Öko-Ausgleichsflächen angeordnet.

Auf Flur Nr. 468/9 soll eine Lagerhalle errichtet werden. Das private Wiesengrundstück mit Flur Nr. 468/2 (Teilfläche) bleibt nach wie vor bestehen und wird teilweise um die für Flur 468/9 benötigte Öko-Ausgleichsfläche aufgewertet. Flur Nr. 468/6 (Teilfläche) dient – wie bereits jetzt schon – als Zufahrt.

Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz und sollen an die Kinder der Eigentümer übergeben werden, um eine heimatverbundene Ansiedlung zu gewährleisten.

Durch die Ausweisung eines Wohngebietes am vorliegenden Standort kommt es für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Klima, Luft, Boden, Wasser, Landschaftsbild) zu einem geringen Verlust von unbebauter Landschaft in

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

Form von Acker- bzw. Wiesenflächen, welche durch Öko-Flächen ausgeglichen werden.

Die erforderliche Ausgleichsfläche erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die festgesetzten Öko-Ausgleichsflächen bleiben im Besitz des jeweiligen Eigentümers und sind durch Grundbucheintragungen als beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Bayreuth in dieser Art dauerhaft zu sichern.

Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeinde Bindlach digital an das Ökoflächenkataster am Bayer. Landesamt für Umwelt in Hof zu melden

Folgende Beeinträchtigungen von Menschen und Umwelt sind bei den folgenden Schutzgütern zu erwarten/ nicht zu erwarten:

Schutzgut Mensch

Das dörfliche Umfeld wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 eingeschränkt beeinträchtigt. Lärmemissionen werden sich durch die Nutzung nicht verändern. In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet eventuelle Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen ist. Im Planungsgebiet sind keine Altlasten vorhanden. In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet eventuelle Geräuschmissionen aus der Landwirtschaft, dem Bahnverkehr und der Staatsstraße ST 2183 zu erwarten. Negative Beeinträchtigungen der dörflichen Erholungs- und Freizeitfunktion sind nicht gegeben.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen auf Fauna und Flora sind nicht auszuschließen. Im Bebauungsplan Nr. 59 wurden Maßnahmen entwickelt, die zu einer Verminderung sowie einem Ausgleich der möglichen Beeinträchtigungen führen.

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

Schutzgut Boden

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden gegeben. Der Verlust von natürlichen Bodenfunktionen infolge von Flächenversiegelungen wird durch die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Schutzgut Wasser/Klima/Luft

Oberflächenwasser ist durch die geplanten Eingriffe nicht betroffen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über die im Bebauungsplan festgesetzten Rückhalte (Zisternen) versickert oder abgeleitet.

Es ergeben sich keine Veränderungen auf die Luftgeneration und das Mikroklima.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt. Sollten ur- u. frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der Denkmalbehörde zu melden.

Schutzgut Landschaftsschutzgebiet

Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und FFH- oder SPA-Gebiete sind nicht vorhanden.

Biotopen mit besonderem Schutzbedarf liegen nicht vor.

Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt.

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

III. Verfahrensvermerke

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 17.06.2024

BRUNNER, 1. Bürgermeister

3. Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentl. 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 13.05.2024 bis 14.06.2024 stattgefunden.

Bindlach, den 17.06.2024

BRUNNER, 1. Bürgermeister

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

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 öffentl. 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 er 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 24.02.2026

BRUNNER, 1. Bürgermeister

7. Ausfertigung des Bebauungsplanes

Bindlach, den 24.02.2026

BRUNNER, 1. Bürgermeister

GEMEINDE Bindlach

Landkreis Bayreuth / Oberfranken
Bebauungsplan Nr. 59 „Ramsenthal – Am Schleimgraben“

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 Verletzung von Verfahrens- 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 u. 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, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, 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 erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Bindlach, den

BRUNNER, 1. Bürgermeister