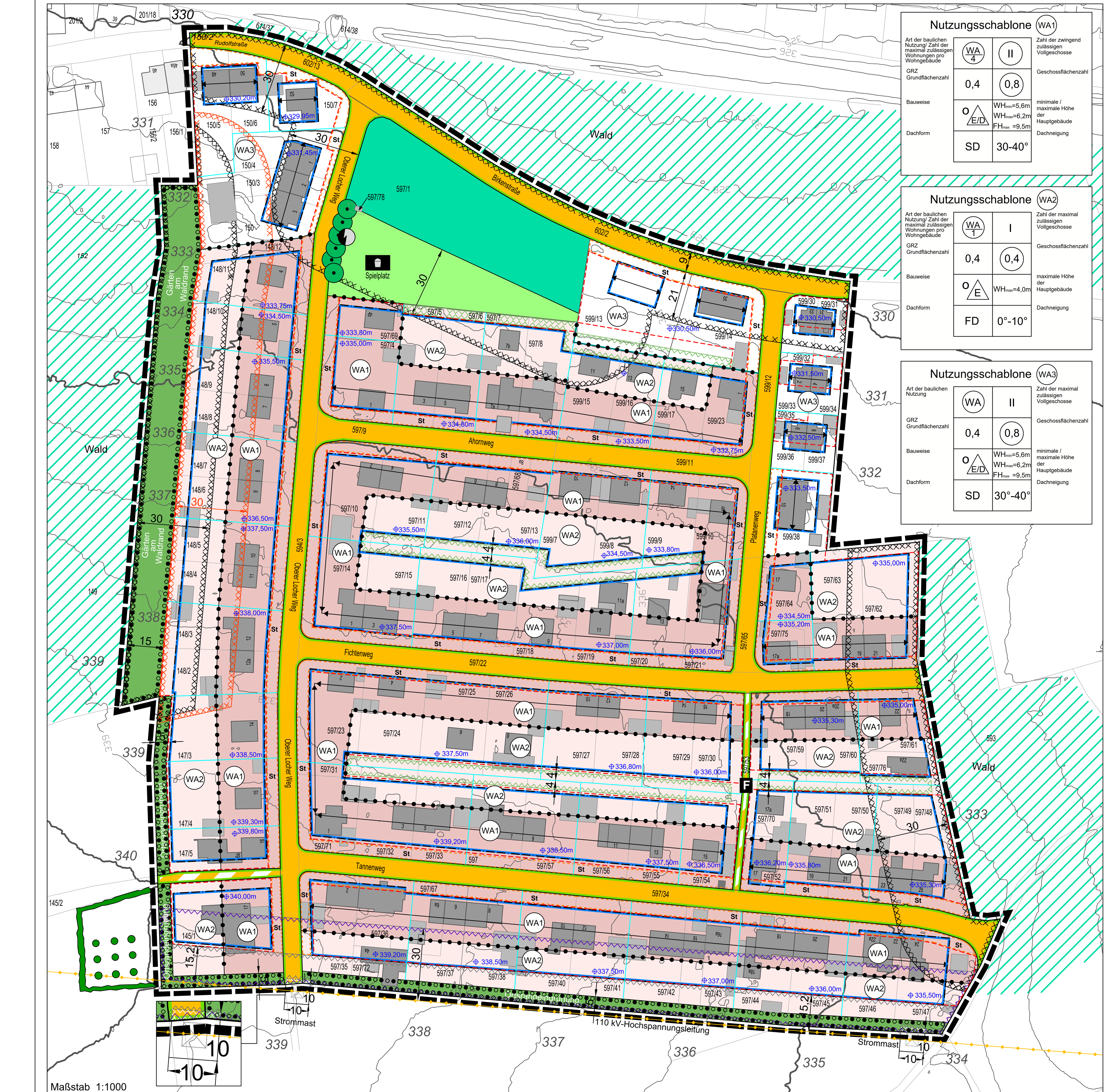
Auf Grund § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), erlässt die Stadt Oberasbach den Bebauungsplan Nr. 14/1 mit der Bezeichnung „Hölzleshoffeld“ bestehend aus den Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 22.11.2021 erg. am 16.08.2023 als

Satzung

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14/1 ergibt sich aus dem Planblatt.
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern:
145/1, 145/2 (Teilfläche), 147/3 - 147/5, 148/2 - 148/12, 149 (Teilfläche), 150, 150/2 (Teilfläche), 150/3 - 150/7, 152 (Teilfläche), 594/3 (Teilfläche), 597, 597/1, 597/4 - 597/65, 597/67 - 597/78, 599/7 - 599/17, 599/23, 599/30, 599/31 - 599/38, 602/2 (Teilfläche), 602/13 - alle Gemarkung Oberasbach.

Das Planblatt ist Bestandteil dieser Satzung.



I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Art der baulichen Nutzung /
Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

WA / 4	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Zahl der maximal zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

0,4	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
(0,8)	maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
(II)	Zahl der zwingend zulässigen Vollgeschosse
WHmin= 5,6 m	minimal zulässige Wandhöhe
WHmax= 6,2 m	maximal zulässige Wandhöhe
FHmax= 9,5 m	maximal zulässige Firsthöhe
⌖337,00m	Höhenbezugspunkt für OKF in m ü. NN

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
	Baugrenze
	Hauptfirstrichtung, zwingend für Hauptgebäude

4 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)

	öffentliche Straßenverkehrsfläche
F	private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Fußweg
	private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Weg
	Straßenbegrenzungslinie

5 Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen hier: Trafostation

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

	öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz
Ortsrand-eingrünung	private Grünfläche Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung
Gärten am Waldrand	private Grünfläche Zweckbestimmung: Gärten am Waldrand

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

	Erhaltung von Bäumen hier: vorhandene 6 Eichen (Quercus robur)
	Umgrenzung zur Erhaltung und Nachpflanzung von Sträuchern

8 Waldflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

	Fläche für Wald

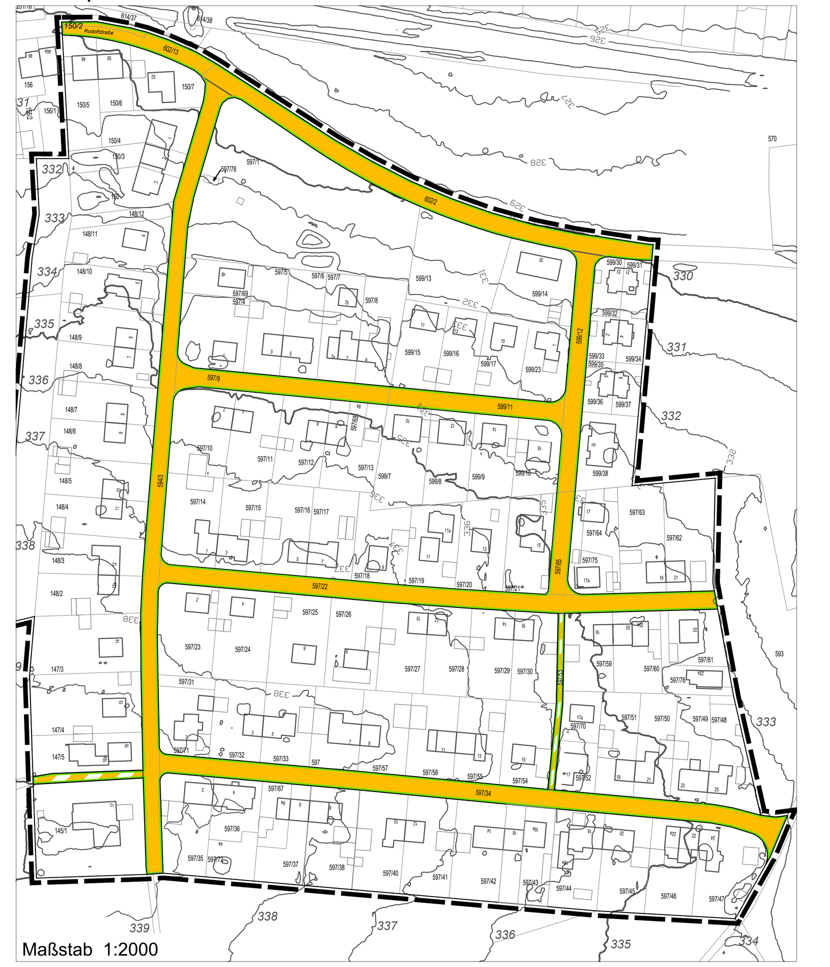
9 Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätzen
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14/1 "Hölzleshoffeld"
SD	Satteldach
FD	Flachdach
30-40°	Dachneigung
	Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebiets
	Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche für Höhenbezugspunkte innerhalb des Baugebiets

II KENNZEICHNUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Hauptversorgungsleitungen hier: 110 kV-Hochspannungsleitung

Höhenplan



	Umgrenzung von Flächen in denen Bebauung nur beschränkt möglich ist hier: 15,2 m Baubeschränkungszone zur 110 kV Hochspannungsleitung
	Umgrenzung von Flächen in denen Bewuchs nur in einer maximalen Höhe von 4 m möglich ist hier: 30 m Bewuchsbeschränkungszone zur 110 kV Hochspannungsleitung
	Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind hier: 5 m Wartungsbereich zu Strommasten der 110 kV Hochspannungsleitung
	Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind hier: 4 m Freibereich zur Grundstücksgrenze
	Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind hier: Baumfallbereich - gemessen vom tatsächlich vorhandenem Waldrand (gemäß Pkt. V.1.1 und 2 der textlichen Kennzeichnungen)
	Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind hier: Baumfallbereich - gemessen vom zurückversetzten Waldrand (gemäß Pkt. V.1.1 und 2 der textlichen Kennzeichnungen)

III HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Flurstücksgrenze
597/24	bestehende Flurstücksnummer
	bestehendes Hauptgebäude
	bestehendes Nebengebäude
335 336 337	Höhenlinien / vorhandenes Gelände
15	Bemaßung in Meter

IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

IV.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

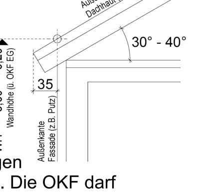
IV.1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit folgenden Abweichungen festgesetzt.
Nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig sind:
- Tankstellen (ausgenommen e-Tankstellen)
- Gartenbaubetriebe

IV.1.2 Im WA1 sind pro Wohngebäude (Einzelhaus /Doppelhaushälfte) maximal vier Wohneinheiten zulässig.

IV.1.3 Im WA2 ist pro Wohngebäude (Einzelhaus) maximal eine Wohneinheit zulässig.

IV.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a)

IV.2.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich ist in der jeweiligen Nutzungsschablone durch die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (maximal bzw. zwingend) sowie einer minimalen und maximalen Wandhöhe und der maximalen Firsthöhe festgesetzt.



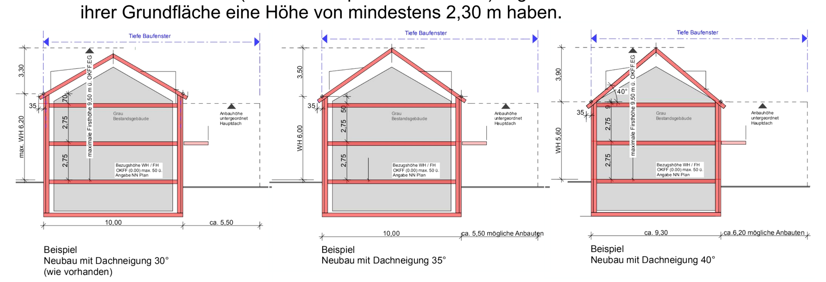
IV.2.2 Als Wandhöhe gilt hier das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

IV.2.3 Als Firsthöhe gilt hier das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) bis zur obersten Kante des Daches.

IV.2.4 Als Bezugspunkt für die OKF gelten die im Planblatt in den jeweiligen Bereichen für Höhenbezugspunkte angegebenen Werte in m.ü.NN. Die OKF darf maximal 0,25 m höher oder maximal 0,50 m tiefer als die angegebene Höhe liegen.

IV.2.5 Aneinandergebaute Häuser sind in ihrer OKF gleich zu errichten.

IV.2.6 Im WA1 sind in allen Hauptgebäuden 2 Vollgeschosse zwingend zu errichten.
Im WA2 ist in allen Hauptgebäuden maximal 1 Vollgeschoss zu errichten.
Im WA3 sind in allen Hauptgebäuden maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
Dabei zählen als Vollgeschosse Geschosse, die vollständig über der natürlichen Geländeoberfläche (siehe Höhenplan auf Planblatt) liegen und mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.



IV.3 Bauweise / Bautiefen / Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a und Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 6 und Art. 81 BayBO)

IV.3.1 Im WA gilt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, in der Hauptgebäude eine maximale Gesamtlänge von 36 m aufweisen dürfen.

IV.3.2 Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es gelten die Regelungen der BayBO i.V.m. den Festsetzungen der Abstandsflächensatzung der Stadt Oberasbach in der aktuell gültigen Fassung. Abweichend davon wird die Abstandsfläche von den Hauptgebäuden zu den seitlich benachbarten Grundstücksgrenzen – auch bei Anwendung des 16 m-Privilegs - mit mindestens 4,0 m festgesetzt.

IV.3.3 Grundsätzlich darf die seitliche Erweiterung der Hauptgebäude nur in der vollständigen gleichen Tiefe des Bestandsgebäudes erfolgen. Dies gilt nicht bei Abriss und komplettem Neubau und für Anbauten.

IV.3.4 Bei Neubau von Doppelhaushälften sind diese wieder bündig an bestehende Doppelhaushälften anzubauen (maximaler Versatz 1,75 m) oder als Einzelhaus (mit Einhaltung von Abstandsflächen) zu errichten.

IV.4 Flächen für Nebenanlagen / Nebengebäude, Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten / Einfriedungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

IV.4.1 Nebenanlagen / Nebengebäude, Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

IV.4.2 Aneinander gebaute Garagen und Carports und Nebenanlagen / -gebäude sind hinsichtlich der Höhe sowie gestalterisch anzugleichen.

IV.4.3 Bezüglich der auf den privaten Grundstücken nachzuweisenden Stellplätze (pro Wohneinheit) gilt die derzeit gültige Stellplatzsatzung der Stadt Oberasbach vom 15. November 1990, zuletzt geändert durch Satzung vom 12. Mai 2015.

IV.4.4 In der 5-m-Zone für Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücken dürfen Zufahrten pro Grundstück maximal 6,0 m breit sein.
Es sind höchsten zwei Stellplätze, die vom öffentlichen Straßenraum aus angefahren werden, pro Grundstück zulässig.
Die Errichtung von Carports (überdachten Stellplätzen) innerhalb dieser Zone ist unzulässig.

IV.4.5 Sämtliche Stellplätze, Zufahrts- oder Zugangsflächen auf den privaten Grundstücken sind in Belag und Untergrund wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Sickersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine).
Der übrige Bereich innerhalb der 5-m-Zone für Stellplätze und Zufahrten ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

IV.4.6 Versiegelungen (inklusive Schotter) sind in der 5-m Zone nicht zulässig.

IV.4.7 Nebenanlagen / Nebengebäude zur gärtnerischen Nutzung (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.) und für die Kleintierhaltung dürfen eine Gesamtnutzfläche von 20 m² pro Grundstück nicht überschreiten. Diese sind auch in den grundsätzlich von Bebauung freizuhaltenden „Freibereichen zur Grundstücksgrenze“ und “Gärten am Waldrand“ zulässig.

IV.4.8 In den im Planblatt festgesetzten „Freibereichen zur Grundstücksgrenze“ im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sowie in den im Planblatt als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gärten am Waldrand“ festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen nur zulässig sofern sie der gärtnerischen Nutzung oder der Kleintierhaltung (gemäß Pkt. IV.4.7 der textlichen Festsetzungen) dienen.

IV.5 Befristete Festsetzung für bestehende Gebäude / bauliche Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB) / Bestandsschutz

IV.5.1 An rechtmäßig errichteten Bestandsgebäuden / baulichen Anlagen, insbesondere denen die außerhalb der im Planblatt eingezeichneten Baugrenzen liegen, sind Maßnahmen zur Sicherung, zur Erhaltung und zur Modernisierung des Gebäudes zulässig.

IV.5.2 An rechtmäßig errichteten Bestandsgebäuden / baulichen Anlagen, insbesondere denen die außerhalb der im Plan eingezeichneten Baugrenzen liegen, sind Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen ausnahmsweise zulässig, sofern diese einer funktionsgerechten Nutzung im Rahmen des Bestandes dienen.
Für diese Maßnahmen gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu Anbauten, Dächern und Dachaufbauten, Gestaltung etc. gleichermaßen.

IV.5.3 Bestandsgebäude / bauliche Anlagen genießen nur bis zu ihrem Abriss / ihrer Beseitigung Bestandsschutz.
Anschließend gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplans.
Auf Grundstücken, auf denen die Lage der Baugrenzen des zweigeschossigen Hauptgebäudes (WA 1) nicht der Lage des Bestandsgebäudes entspricht, dürfen diese Baugrenzen erst in Verbindung mit dem Abriss / der Beseitigung des Bestandsgebäudes überbaut werden.

IV.5.4 Durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörte rechtmäßig errichtete Bestandsgebäude / bauliche Anlagen können gleichartig an gleicher Stelle neuerrichtet werden.

IV.6 Dächer und Dachaufbauten
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

IV.6.1 Als Dacheindeckungsmaterialien sind bei Satteldächern Dachformsteine in rot bis braunen oder grauen / anthrazitfarbenen Tönen zu wählen.
Glasierte Dachformsteine sind nicht zulässig.

IV.6.2 Bei seitlichen Erweiterungen der Hauptgebäude in gleicher Höhe ist das Dach über die gesamte Erweiterungsfläche mitzuziehen.

IV.6.3 Flachdächer auf Hauptgebäuden (im WA 2) sind nur als extensive Dachbegrünung zulässig.

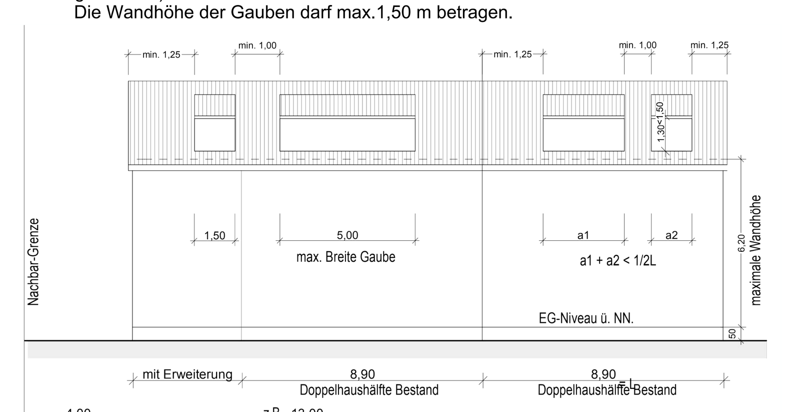
IV.6.4 Die Dächer von Anbauten sind
- bei eingeschossigen Anbauten als (begrüntes) Flachdach,
- bei zweigeschossigen Anbauten als begrüntes Flachdach oder als Satteldach auszuführen.
Hiervon ausgenommen sind eingeschossige Wintergärten (= Glasdach)

IV.6.5 Auf eingeschossigen Anbauten sind Dachterrassen unter Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zulässig.
Terrassen / Loggien / Dacheinschnitte sind unter den Satteldächern vom Haupthaus und von Anbauten zulässig.

IV.6.6 Dachaufbauten sind auf Flachdächern nicht zulässig.

IV.6.7 Dachaufbauten auf Satteldächern sind in Form von Satteldach-, Flachdach- oder flachgeneigten Schleppdachgauben zulässig, wenn die Dachneigung mehr als 35° beträgt. Sie sind einreihig auf der Dachfläche anzuordnen. Je Hauptgebäude ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig.

IV.6.8 Die Einzelgaube darf maximal 5,0 m breit sein.
Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben auf einer Dachseite darf maximal ½ der Trauflänge dieser Dachseite aufweisen.
Der Abstand zwischen zwei Gauben auf einer Dachseite muss mindestens 1,0 m, der Abstand zwischen Gaube und Ortgang mindestens 1,25 m betragen.
Der Schnittpunkt Dachgaubendach mit dem Hauptdach muss mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen (in der Dachschräge des Hauptdaches gemessen).
Die Wandhöhe der Gauben darf max.1,50 m betragen.



IV.6.9 Dachüberstände sind am Ortgang bis maximal 0,30 m, an der Traufe bis maximal 0,50 m zulässig.

IV.6.10 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren.
Aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern sind unzulässig.

IV.7 Gestaltung der Hauptgebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

IV.7.1 Fassaden sind zu verputzen. Grelle Farbtöne und glänzende Anstriche sind unzulässig. Abweichend davon sind Holzfassaden, unbehandelt oder in naturbraunen Farbtönen zulässig.

IV.7.2 Verkleidungen aus Kunststoffen sind unzulässig; Verkleidungen aus Holzwerkstoffplatten sind bei den untergeordneten Anbauten zulässig, die Farbgestaltung muss sich dem Hauptgebäude anpassen.

IV.7.3 Blockhäuser sind nicht zulässig.

IV.8 Gestaltung der Einfriedungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

IV.8.1 Die Abgrenzung / Einfriedung privater Grundstücke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin darf nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der angrenzenden Fahrbahnoberkante (an der Straßenseite) bzw. 1,20 m über dem natürlichen Gelände (gemäß Höhen im Planblatt) erfolgen.

IV.8.2 Die Abgrenzung / Einfriedung privater Grundstücke zu benachbarten Grundstücken darf nur ohne Sockel und bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m über dem natürlichen Gelände (gemäß Höhen im Planblatt) erfolgen. Bei Doppelhäusern sind im Bereich von Terrassen auch Terrassentrennwände in einer Höhe von 2,00 m über dem natürlichen Gelände (gemäß Höhen im Planblatt) zulässig.

IV.8.3 Einfriedungen aus reinem Kunststoff, Gabionenelementen sowie Mauerwerk sind unzulässig.

IV.8.4 Im Bereich bis 20 m um die Masterdungsanlagen der 110 kV-Leitung sind nur isolierte oder nichtleitende Werkstoffe (z.B. Holz) als Einfriedung zu verwenden.

IV.9 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

IV.9.1 Das natürliche Gelände im Geltungsbereich ist grundsätzlich nicht zu verändern (gemäß Höhen im Planblatt).
Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern sind nur zur Überwindung von vorhandenen Geländesprüngen zulässig – z.B. wenn sie für die Zufahrt / Zugang ins Grundstück notwendig sind. Sie sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig und naturnah zu gestalten (keine Gabionenelemente, Mauern aus Betonstein o.ä.).

IV.9.2 Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen sind unzulässig.

IV.10 Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

IV.10.1 Alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.

IV.11 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

IV.11.1 Die im Planblatt als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

IV.11.2 Die im Planblatt als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gärten am Waldrand“ festgesetzten Flächen sind dauerhaft als Gartenflächen zu pflegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen sind in diesen Flächen gemäß Zweckbestimmung nur zulässig, sofern sie der gärtnerischen Nutzung oder der Kleintierhaltung dienen und nicht größer sind als 20 m² Grundfläche pro Grundstück (z.B. Gewächshaus, Gartengerätehaus, Holzlege etc.).

IV.11.3 Auf den im Planblatt als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ festgesetzten Flächen sind auf eine Grundstückstiefe von 5,0 m heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Flächen sind grundsätzlich von jeglichen baulichen Anlagen frei zu halten.
Mindestqualitäten: Sträucher 60-100 cm, Heister 150-200 cm. Arten gemäß Pflanzenliste unter Pkt. IV. 12.6.
Bäume und Nadelgehölze sind generell ausgeschlossen.
Vorhandener heimischer Gehölzbestand ist zu erhalten.
Mindestpflanzdichte: Pro m² ist ein Strauch zu pflanzen (bestehende Gehölze können angerechnet werden). Die Pflanzung der Ortsrandeingrünung ist in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Vegetationsperiode herzustellen.
Aufgrund der Bewuchsbeschränkung im Bereich der 110 KV - Freileitung erfolgt eine Höhenbeschränkung der Pflanzung auf 4,0 m. Innerhalb der gekennzeichneten Bauverbotszone um die Strommasten darf keinerlei Anpflanzung stattfinden. Diese Beschränkungen gelten nicht mehr, sollte die Leitung zurückgebaut werden.
Sofern außerhalb des Geltungsbereichs bereits eine wirksame Ortsrandeingrünung (Strauchpflanzung mit mindestens 1,5 m Höhe) auf angrenzenden Grundstücken vorhanden ist, kann auf die Anpflanzung verzichtet werden.

IV.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

IV.12.1 Die im Planblatt entlang des Oberen Locher Weges als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Einzelbäume und Baumreihen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bäume sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Für jeden entfallenen Baum ist ein Laubbaum Stieleiche (Quercus robur) als Hochstamm, Mindeststammumfang 14-16 cm zu pflanzen.

IV.12.2 Auf den Privatgrundstücken ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm, Mindeststammumfang 12-14 cm zu pflanzen. Sofern Baumbestand auf dem Grundstück vorhanden ist, sind die bestehende Bäume bei der Berechnung der Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume anzurechnen.
Davon ausgenommen ist die Fläche innerhalb der Bewuchsbeschränkung im Bereich der 110 kV – Freileitung. Diese Fläche darf nicht mit Bäumen bepflanzt werden und ist bei der Berechnung der Baumanzahl nicht anzusetzen.
Diese Ausnahme gilt nicht mehr, sollte die Leitung zurückgebaut werden.

IV.12.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit dem Vorkommen gesetzlich geschützter Tierarten, insbesondere Fledermäuse und Vogelarten, zu rechnen. Im Vorfeld eines jeden Bauvorhabens, bei dem Bäume gerodet werden, ist zu prüfen, ob im jeweiligen Einzelfall eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit eventuell notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zur Verhinderung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu veranlassen ist.

IV.12.4 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§§ 44 BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 01.Oktober bis 28./ 29.Februar zulässig. Vor Beginn der Rodungs- und Fällarbeiten sind Baumhöhlen auf überwinternde Arten zu überprüfen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

IV.12.5 Um die Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich geschützter Tierarten nicht zu erfüllen, sind Bestandsgebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen zur Zeit der Wochenstubenbildung von geschützten Fledermausarten (Mai und Juni) daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Fledermausarten anwesend sind. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Nestern geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit vom 15. März – 15. Juli durchzuführen.

IV.12.6 Pflanzenliste heimischer Sträucher für Ortrandeingrünung auf Privatgrundstücken:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa villosa	Apfel-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

IV.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

IV.13.1 Bei neu geplanten Gebäuden und bei wesentlichen baulichen Änderungen von Bestandsgebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen vorzusehen.

IV.13.2 Der erforderliche Schutz gegen Außenlärm ist für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden, unter Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderungen für den Tagzeitraum zu bemessen.

IV.13.3 Treten an den Fassaden von Gebäuden bei Neuplanung oder der wesentlichen baulichen Änderung von Bestandsgebäuden Beurteilungspegel von 67 dB(A) am Tag bzw. 57 dB(A) in der Nacht oder mehr auf, sind schutzwürdige Aufenthaltsräume auf die lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren.
Als lärmabgewandten Fassadenseiten gelten im Allgemeinen Wohngebiet die Südfassaden der Gebäude. Falls im Einzelfall unter Berücksichtigung der aktuellen örtlichen Verhältnisse bzw. Datenlage nachgewiesen werden kann, dass auf der West- und Ostfassade geringere Beurteilungspegel zu erwarten sind, können schutzwürdige Aufenthaltsräume auch an diese Fassadenseiten situiert werden.

IV.13.4 Ausgenommen sind hiervon Räume, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.

V TEXTLICHE KENNZEICHNUNGEN

V.1 Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB i.V.m. BayWaldG)

V.1.1 In den im Planblatt gekennzeichneten Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, handelt es sich um Baumfallzonenbereiche der angrenzenden Waldflächen. Innerhalb dieser sind von den Eigentümern bei der Errichtung baulicher Anlagen technische Vorkehrungen / Maßnahmen (z.B. statisch verstärkter Dachstuhl) zum Schutz von Personen bei Baumfall vorzusehen.

V.1.2 Die Bemessung der Baumfallzonenbereiche bezieht sich auf den tatsächlichen vorhandenen Waldrand und umfasst (von dort aus) immer eine Gesamtbreite von 30 m. Bei Versatz des Waldrandes (durch Rodung) an den östlichen Rand des Plangebiets, bemisst sich die Baumfallzone von dem zurückversetzten Waldrand.

VI TEXTLICHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

VI.1 Gärten am Waldrand

VI.1.1 Auf Teilflächen der Fl. Nrn. 149 und 152, Gemarkung Oberasbach, wird der Ortsrand durch den Umbau von Teilflächen des bestehenden Waldes neu definiert. Die Flächen sind als Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetzes (BWaldG) einzustufen. Eine Umwidmung der Flächen stellt eine Rodung dar. Hierfür ist eine Rodungserlaubnis gem. Art 9. Abs. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) zu beantragen. Als Ersatz für die Rodung des Waldes leitet sich aus Art. 9 Abs. 5 BayWaldG die Verpflichtung für den Grundstückseigentümer ab, innerhalb von 3 Jahren nach der Rodung eine flächengleiche Ersatzaufforstung innerhalb des Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen durchzuführen. Die Ersatzaufforstung ist mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth abzustimmen. Bei einer Tiefe von 15 m und einer Länge von 220 m ergibt sich eine Verpflichtung für eine 0,33 ha große Ersatzaufforstung.

VII TEXTLICHE HINWEISE

VII.1 Leitungs- bzw. Baumschutzabstände

VII.1.1 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

VII.1.2 Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen sind die Mindestabstände und Vorschriften des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen", zu beachten.
Dies bedeutet, dass bei der Durchführung von Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu (bestehenden) Leitungen / Fernmeldeanlagen einzuhalten ist. Bei der Verlegung von neuen Leitungen ist der gleiche Abstand zu bestehenden Bäumen einzuhalten.
Sollten diese Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind vom Verursacher entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen.

VII.1.3 Bei neuen Baumpflanzungen dürfen die TK-Linien der Telekom der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung nicht behindert werden.

VII.1.4 Die Anlagen der Main-Donau Netzgesellschaft mbH (MDN sind bei Baumaßnahmen, insbesondere in Verkehrsflächen zu berücksichtigen.

VII.1.5 In den Baubeschränkungsbereichen ist die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen etc. grundsätzlich möglich, müssen jedoch in jedem Fall vorher von der MDN geprüft werden.

VII.1.6 Bei der Errichtung von Bauwerken außerhalb der Baubeschränkungsbereiche sind sowohl die Bestimmungen der DIN VDE 021O als auch die Werte der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV – Verordnung über elektromagnetische Felder) einzuhalten.

VII.1.7 Unter der 110-kV-Freileitung im Süden besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich für Gehölze von beidseitig 30 m ab Leitungsachse. In diesem Korridor dürfen Gehölze eine Wuchshöhe von 4,0 m nicht überschreiten. Das Pflanzen von Bäumen ist daher grundsätzlich ausgeschlossen. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, für die Einhaltung der Höhenbeschränkung Sorge zu tragen. Innerhalb der gekennzeichneten Bauverbotszone um die Strommasten darf keinerlei Anpflanzung stattfinden.
Diese Beschränkungen entfallen, sollte die Leitung zurückgebaut werden.

VII.1.8 Geländeveränderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen im Baubeschränkungsbereich der Freileitungen der MDN dürfen nur mit Zustimmung der MDN erfolgen.

VII.2 Erzeugung / Nutzung erneuerbarer Energien

VII.2.1 Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen Anlagen sind technische Anlagen zur Erzeugung, zur Nutzung oder zur Speicherung erneuerbarer Energien aus Strom und / oder Wärme zu errichten.

VII.2.2 Erdwärmesonden sind im Plangebiet grundsätzlich möglich. Die Nutzungsmöglichkeiten pro Grundstück sind im Einzelnen vom Eigentümer / Bauherrn zu erkunden.

VII.3 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

VII.3.1 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Bei Überschreitung der Vorgaben der NWFreiV, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.

VII.4 Grundwasserschutz

VII.4.1 Sollte während der Bauzeit Grundwasser (Bauwasserhaltung) abgesenkt werden, bedarf dies gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht genehmigungsfähig. Gegebenenfalls sind die Keller in wasserdichten Wannen auszuführen.

VII.5 Immissionsschutz

VII.5.1 Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile sowie gegebenenfalls zu berücksichtigender Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke.
Hierfür sind die im Bericht 14388.1 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG vom 28. Februar 2019 in Anlage 9 und 10 dargestellten Außenlärmpegel zugrunde zu legen (siehe Anhang der Begründung). Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Datenlage geringere Außenlärmpegel auftreten.
Die Berechnung ist gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 zu erstellen.

VII.5.2 Die Bauaufsichtsbehörde kann einen qualifizierten Nachweis der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen verlangen.

VII.5.3 Nach Fertigstellung der Gebäude kann eine messtechnische Überprüfung der Schalldämmung der Außenbauteile gefordert werden.

VII.6 Rodungen

VII.6.1 Rodungen gemäß Art. 9 Abs. 5 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) werden aus forstlicher Sicht nur zugestimmt, wenn innerhalb von drei Jahren eine flächengleiche Ersatzaufforstung im Verdichtungsraum (Nürnberg/Fürth/Erlangen) erfolgt.

VII.7 Artenschutzrechtliche Aspekte

VII.7.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Prüfung sind vor der Entfernung von Bäumen und Gehölzbestände (z.B. am Spielplatz) innerhalb des Geltungsbereichs durchzuführen, die nicht innerhalb der Hausgärten stehen, bzw. nicht als Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetzes (BWaldG) einzustufen sind.
Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind die Gehölzbestände potentieller Lebensraum für zahlreiche Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Insekten etc.). Um mögliche Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Es ist verboten: Individuen oder ihre Entwicklungsformen zu töten, zu verletzen, zu entnehmen oder zu fangen, zu bestimmten Zeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören) für Arten des Anhangs IV der Fauna – Flora – Habitat – Richtlinie (FFH RL) auszuschließen, ist vor einer Entfernung das Vorhandensein besonders geschützter Tierarten durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu prüfen.
Grundsätzlich ist es gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume, die außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

VII.8 Bau- und Bodendenkmäler

VII.8.1 Zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg (0911/2358511, dst_nuernberg@blfd.bayern.de) oder Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Fürth, Im Pinderpark 2, 90513 Zirndorf (0911/9773 0, denkmalschutz@lra-fue.bayern.de).

VII.8.2 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.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Fürth in Kraft.

Oberasbach, den 06.12.2021 ....
Birgit Huber
Erste Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

A) Der Stadtrat Oberasbach hat am 01.09.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ aufzustellen. Die Planungsunterlagen (Stand: 01.09.2014) wurden gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Landkreises Fürth vom 18.09.2014 bekannt gemacht.

B) Die Stadt Oberasbach hat entsprechend dem Beschluss des Stadtrates vom 23.11.2015 über die Billigung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan (Stand: 23.11.2015) nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Fürth am 29.12.2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit eingeleitet. Der Planentwurf wurde hierzu vom 30.12.2015 bis einschließlich 01.02.2016 im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.12.2015 unterrichtet und zur Äußerung zur Planung aufgefordert (inclusive Schriftscoping).

C) Der Stadtrat Oberasbach hat am 19.07.2016 die Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlussmäßig gewürdigt. Der Stadtrat hat den Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 17.10.2016) am 17.10.2016, unter Erweiterung des Geltungsbereichs um die westliche Waldabstandszone, gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Durchführung einer Anliegerinformationsveranstaltung beschlossen.
Die öffentliche Auslegung fand nach Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Fürth vom 27.10.2016 in der Zeit vom 14.11.2016 bis einschließlich 14.12.2016 im Stadtbauamt Oberasbach statt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.11.2016 am Verfahren beteiligt.
Die Anliegerinformationsveranstaltung fand am 09.11.2016 statt.
Der Stadtrat hat am 06.03.2017 eine moderierte Eigentümerbeteiligung in Arbeitsgruppen beschlossen, die vom 05.10.2017 bis 07.10.2017 stattfand.

D) Der Stadtrat Oberasbach hat am 18.07.2018 die Einwendungen aus der öffentlichen Auslegung sowie den Entwurf II (Stand 18.07.2018) als Planungsgrundlage für den Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB gebilligt.

E) Der Stadtrat hat am 25.03.2019 den Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 25.03.2019) gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung fand, nach Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Fürth vom 17.04.2019, in der Zeit vom 25.04.2019 bis einschließlich 29.05.2019 im Stadtbauamt Oberasbach statt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.04.2019 erneut am Verfahren beteiligt.
Der Inhalt der Bekanntmachung, die Planungsunterlagen und die wesentlichen umweltbezogenen Äußerungen wurden außerdem auf der Internetseite der Stadt Oberasbach zugänglich gemacht (§ 4 a Abs. 4 BauGB).

Oberasbach, den 06.12.2021 ....
Birgit Huber
Erste Bürgermeisterin

F) Der Stadtrat Oberasbach hat am 29.11.2021 die Einwendungen aus der öffentlichen Auslegung, der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und den Bebauungsplan Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ in der Fassung vom 22.11.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen..

Oberasbach, den 06.12.2021 ....
Birgit Huber
Erste Bürgermeisterin

G) Der Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 3 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt des Landkreises Fürth vom 15.12.2021 in Kraft getreten. Die Unterlagen wurden im Stadtbauamt Oberasbach ausgelegt.

Oberasbach, den 15.12.2021 ....
Birgit Huber
Erste Bürgermeisterin

H) Ergänzendes Verfahren (§ 214 Abs. 4 BauGB - erneute Offenlage)
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.09.2023 beschlossen, ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen und den erneuten Entwurf (ENTWURF III) des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.
Die erneute öffentliche Auslegung nach §§ 214 Abs. 4, 3 Abs. 2, 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 11.10.2023 bis einschließlich 27.10.2023 durchgeführt. Die Unterlagen wurden hierfür ins Internet unter https://www.oberasbach.de/unsere-stadt/bauen-wohnen/bauleitplaung eingestellt.
Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 06.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit Schreiben vom 09.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die erneute öffentliche Auslegung nach §§ 214 Abs. 4, 4 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

I) Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB, § 214 Abs. 4 BauGB)
Die Stadt Oberasbach hat mit Beschluss vom 20.11.2023 im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB den Bebauungsplan Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ als Satzung beschlossen und diese rückwirkend zum 15.12.2021 in Kraft zu setzen.

Oberasbach, den ....
Birgit Huber
Erste Bürgermeisterin

J) Ausgefertigt:
Oberasbach, den ....
Birgit Huber
Erste Bürgermeisterin

K) Rechtswirksamkeit (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB)
Der Bebauungsplan Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ in der Fassung vom 16.08.2023 wurde im Amtsblatt der Stadt Oberasbach vom 01.12.2023 bekannt gemacht und tritt gemäß dieses Satzungsbeschlusses rückwirkend zum 15.12.2021 in Kraft.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und § 214 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Oberasbach, den ....
Birgit Huber
Erste Bürgermeisterin

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14/1 "Hölzleshoffeld"

Stadt Oberasbach	Landkreis Fürth

VOGELSANG
Planungsbüro Vogelsang, Glockenhofstr. 28, 90443 Nürnberg, Tel.: 0911 / 48077311, Fax: 0911 / 48077317, nuernberg@vogelsang-plan.de, www.vogelsang-plan.de
Architekturbüro Sesselmann, Glockenhofstr. 28, 90478 Nürnberg, Tel.: 0911 / 536950, Fax: 0911 / 537326, info@sesselmann-architektin.de
Landschaftsökologie und Planung, Nürnberger Straße 61, 90762 Fürth, Tel.: 0911 / 9749159, graessle@buero-lp.de

gez. / Datum	IR - 22.11.2021	Maßstab	1:1000
	IR - erg. 16.08.2023		