

Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschablone für Art und Maß der baulichen Nutzung

0,3	II	Grundflächenzahl (GRZ)	max. Anzahl Vollgeschosse
o	FD	offene Bauweise	Dachformen
GRZ 0,3		Grundflächenzahl	
II		Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
o		Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	
FD		Flachdach	

 Elektrizität / Wechselrichter / Einspeisebauwerke

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: "Kindertagesstätte"

 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

Fußgängerbereich

 Öffentliche Grünfläche

 Zweckbestimmung: Grünzug

	zu erhaltender Baum
	Straßenbegleitgrün
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (nach § 9 Abs. 7 BauGB)

	110 kV Freileitung
	Unterirdische Telekommunikationsleitung
	Baubeschränkungsbereich
	Bewuchsbeschränkungsbereich
	Maße in Metern (als Hinweis)
	Flurstücke mit Flurstücksnummer
	bestehende Gebäude

Die Stadt Langenzenn erlässt aufgrund

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)

den Bebauungsplan Nr. 86 „KiTa Reichenberger Straße“ als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) mit der letzten Änderung vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573).

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Zulässig sind Einrichtungen der Kinderbetreuung sowie die dazugehörigen Nebenanlagen.

- (1) In der Fläche für Gemeinbedarf beträgt die Grundflächenzahl 0,3.
- (2) Auf der Fläche für Gemeinbedarf wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf 1 Vollgeschoss festgesetzt.
- (3) Als Oberkante der Gebäude (OK), d.h. der Höhe des höchstgelegenen Punktes der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Attika bzw. Absturzsicherung), sind maximal 337,0 m über NNH zulässig.

- (1) Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Ungeachtet der Baugrenzen wird die Gültigkeit des Art. 6 BayBO angeordnet.

- (1) Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Langenzenn in der jeweils gültigen Fassung.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Carports und sonstigen Anlagen auf dem gesamten Baugrundstück mit Ausnahme der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Grünanlagen sind zulässig. Nebenanlagen müssen mindestens 50 cm Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

- (1) Unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen sowie von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.
- (2) Ist aus technischen oder wasserwirtschaftlichen Gründen eine Versickerung nicht bzw. nicht in vollem Umfang möglich, ist eine anderweitige Ableitung im Rahmen der wasserrechtlichen Vorgaben zulässig.
- (3) Stellplätze, Zufahrten und Wege auf dem Baugrundstück sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen oder direkt seitlich über Vegetationsflächen zu versickern, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

- (1) Nicht überbaute Flächen sowie lediglich unterbaute Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Sie dürfen maximal auf einer Fläche von 20% mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Glas, Kies und Folien oder Geweben (Geotextilien) und Kunststrassen, allein oder in Kombinationen, überdeckt werden. Davon ausgenommen sind Fallschuldbeläge im Bereich von Spielgeräten für Kinder.
- (2) Pro angefangene 500 m² nicht befestigte Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Qualität zu ersetzen. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.
- (3) In den in der Planzeichnung festgesetzten „Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ ist der Gehölzbestand mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern (vgl. hierzu auch Abs.10) dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln sowie bei Bedarf zu ergänzen.
- (4) Die in der Planzeichnung festgesetzten, zu erhaltenden Bäume sind, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der Qualität gemäß Abs. 2 und mit Arten nach Abs.10 zu ersetzen. Vom Standort der zeichnerisch festgesetzten Bäume kann bei Nachpflanzungen geringfügig abgewichen werden.
- (5) Pro Baum ist ein belebter, spartenfreier und durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ vorzusehen. Er ist soweit technisch möglich bzw. sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen als Baumrigole auszugestalten. Bei Pflanzgruben, die ganz oder teilweise überbaut werden, sind mindestens 12 m³ zertifiziertes tragfähiges Baumsubstrat zu verwenden.
- (6) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.
- (7) Dächer von Hauptgebäuden sind auf mind. 70% der Dachfläche als Retentionsdach (Eigenschaften des Vegetationssubstrates: max. Wasserkapazität ≥ 45 Vol.%, Durchlässigkeitbewertung $k_f 10^{-4}$ m/s bis 10^{-5} m/s) mit mindestens einer extensiven Sedum-Gras-Kraut-Deckung auszuführen. Die Vegetationstragsschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Die Kombination von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf begrünten Dachflächen ist zulässig.
- (8) Kann aus technischen Gründen die Begrünung von Dächern oder Stützmannern nach Abs. 7 nicht oder nicht in vollem Umfang ausgeführt werden, so ist je angefangener 50 m² nicht ausgeführter Dachbegrünung zusätzlich über die Bestimmungen des Abs.2 hinaus ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
- (9) Die Pflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.
- (10) Innerhalb des Geltungsbereiches sind bei Pflanzungen die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten und Qualitäten zu verwenden:

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
<u>Obstbäume</u>	
Apfelbäume:	<i>Malus domestica</i>

- 'Goldrenette von Blenheim'
- 'Jakob Fischer'
- 'Roter Boskoop'
- 'Zenngrunder'

Zwetschenbäume:

z.B.	'Gellerts Butterbirne'
	'Gute Graue'
	'Köstliche von Charneue'
	<i>Prunus domestica</i>
z.B.	'Fränkische Hauszwetschge'
	'Wangenheimer Frühzwetschge'

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Wald-Geißblatt	<i>Lonicera xylosteum</i>

Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Busch-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Raubltrügge Rose	<i>Rosa marginata</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Blau-Grüne Rose	<i>Rosa dumalis</i>
Weide	<i>Salix spec.</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Mindestgrößen und Qualitäten

Guteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume:

mindestens 3 x verpfanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 (Obstbäume 12-14)

Sträucher:

Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpfanzt, m.B., 1 Stück pro 1,5 m²

- (1) Für Hauptgebäude mit einer Dachfläche von mehr als 15 m² sind nur begrünte Flachdächer (Neigung bis 5°) zulässig im Sinne des § 6 Abs. 7.
- (2) Flachdächer von Carports, Garagen, Müllgebuden, Gartenhäusern und sonstigen Nebenanlagen sind ab einer jeweiligen Grundfläche von 15 m² ganzjährig mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten.
- (3) Bei der Anbringung von Solaranlagen auf Flachdächern und flach geneigten Dächern ist eine Aufständerung bis zu 30° und einer Höhe bis 1,0 m zulässig.
- (4) Einfriedungen, ausgenommen Hecken, sind bis zu einer Höhe von maximal 1,6 m zulässig. Als Einfriedungen sind Hecken aus Laubbäumen, matt-grau gestrichene oder verzinkte Metallzäune, Maschendraht- oder Maschenzäune, gemauerte Holzzaune zulässig. Einfriedungen sind, soweit sie nicht als Stützmauern ausgeführt sind, ohne durchlaufende Sockel auszuführen. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche muss ein Mindestabstand von 10 cm eingehalten werden.

- (1) Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs ganz zugeordnet (Sammelzuordnung).
- (2) Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden die Eingriffe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Maßgaben des Umweltverbotes zugeordnet und zwar
 - auf Teilflächen des Flst. Nr. 529, Gmkg. Kirchfembach, Stadt Langenzenn, auf einer Fläche von 1.046 m², Entwicklungsziel ist eine Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland und
 - auf Teilflächen des Flst. Nr. 1025, Gmkg. Keidenzell, Stadt Langenzenn, auf einer Fläche von 668 m², Entwicklungsziel sind artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte.
- (3) Für den Verlust von Höhlenbäumen als potenzielles Quartier für Fledermäuse und als Brutstätte von Vögeln sind insgesamt mind. 2 Fledermausflachkästen und 2 künstliche Vogel-Nisthöhlen auf Flst. Nr. 1151 und/oder 1152, Gemarkung Langenzenn, aufzuhängen und für eine Dauer von mind. 20 Jahren zu erhalten

Die Maßnahme muss vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Baufeldräumung im Geltungsbereich funktional wirksam sein.
- (4) Außenanlagen sind zur Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig, es sind Blenden einzusetzen. Zu verwenden sind Lampen, die blaue Lichtanteile, v.a. UV-Licht vermeiden, (z.B. Lampen mit LEDs (Lampen mit einem Spektrum > 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT < 3.000 K)) Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.
- (5) Verhinderung von Vogenschlag an großflächigen Glasflächen:

Zur Minderung des Vogenschlagsrisikos an Glasfassaden sind diese ab einer Fensterfläche von 5 m² mit entsprechend vorgezeichneten Ausbildungen, z.B. durch Einsatz von Vogelschutzglas, Einseitig gerippten, geriffelten, matten, sandgestrahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases, Wahl transluenter Materialien (z.B. Milchglas), Flächen, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad), Montieren von Insektenschutzgittern oder vergleichbare Maßnahmen und der Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%).

- Bei Pflanzungen ist insbesondere im Spielbereich auf giftige Pflanzen (beispielsweise: Goldregen, Pfaffenkütchen, Seidelbast oder Stechpalme) sowie dornenbewehrte Pflanzen mit erhöhtem Verletzungsrisiko zu verzichten.
- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bundeschutzbehörde zu informieren.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 dSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Haustechnische Anlagen im Freien (z.B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen etc.) sind unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit anderen Anlagen und aufgrund der erhöhten Störwirkung bei stichförmiger Ausbreitung zu beachten. Insbesondere ist zu planen, zu errichten und zu betreiben, dass die Anlagen außerhalb des Einwirkungsbereichs der maßgeblichen Immissionsnorme nach Kapitel 2.2 der TA Lärm liegen und somit Beurteilungswerte verursacht werden, die mindestens 10 dB(A) unterhalb der heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts liegen.
- Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bepflanzungsplanes und auch bei späteren Um- und Ausbesserungsmaßnahmen zu beachten. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gehölzbeständen die Vogelruhestätte bzw. gesetzlich vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Beseitigung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten.
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz vor Boden nach DIN 19731 und §§ 6 bis 8 BBodSchV wird hingewiesen. Die Ausführung der Bauarbeiten soll unter Zufuhrflüssen von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19731, bodenschonend erfolgen.
- Die die Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Satzungen, DIN-Vorschriften) sowie Gutachten (Schallgutachten) werden bei der Stadt Langenzenn, Friedrich-Ebert-Straße 7, 90575 Langenzenn, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
- Mit Gelddaupe kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bepflanzungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO).

Der Stadtrat der Stadt Langenzenn hat in seiner Sitzung vom 20.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 "KiTa Reichenberger Straße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 09.12.2024 bis einschließlich 17.01.2025 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat per E-Mail vom 09.12.2024 stattgefunden. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 17.01.2025 abzugeben sind.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung vom den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht. Die Veröffentlichung im Internet wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum abzugeben sind.

Der Stadtrat der Stadt Langenzenn hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

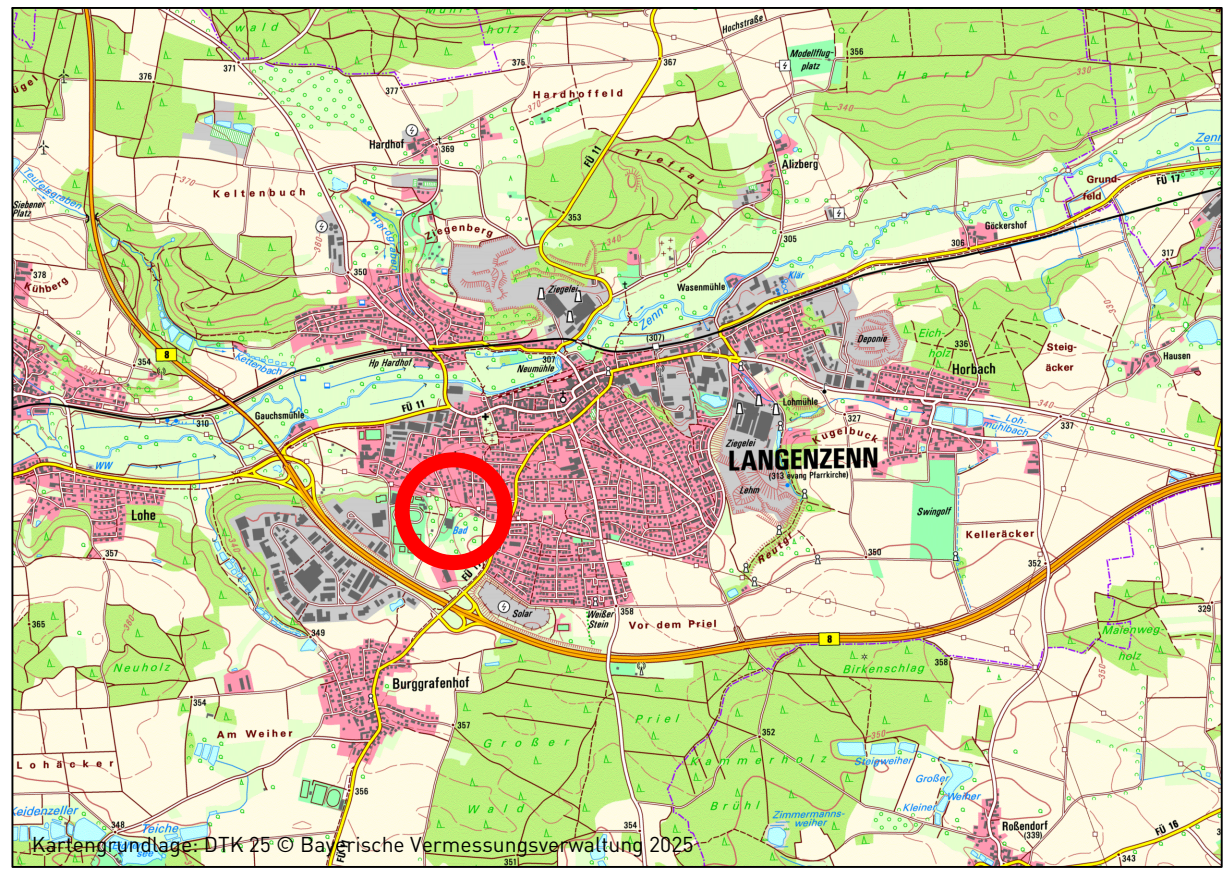
Langenzenn, den
Habel, Jürgen
Erster Bürgermeister

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom überein.

Langenzenn, den
Habel, Jürgen
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden. Er kann gemäß § 10 BauGB von jedermann eingesehen werden.

Langenzenn, den
Habel, Jürgen
Erster Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 86
"KiTa Reichenberger Straße"

- ENTWURF -

M 1: 1.000

GSP LANDSCHAFTSARCHITEKTUR &
STADTPLANUNG

Nürnberg, 15.09.2025
 Bearbeitung: SL, BW, SK
 Großweidenmühlstr. 28 a-b
 90419 Nürnberg
 Tel.: 0911/310 427 - 10