

A VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN:

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der jeweils aktuellen Fassung.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

MI Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
II=E+I Zahl der Vollgeschosse

••••• Trennung unterschiedliche bauliche Nutzung

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

O offene Bauweise
ED nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Umgrenzung von Nebenanlagen (Garagen/Stellplätze)
Darstellung Vorschlag Garagenplätze
Darstellung Vorschlag Stellplätze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Ausbaubreite in [m]
Straßenbegrenzungslinie

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

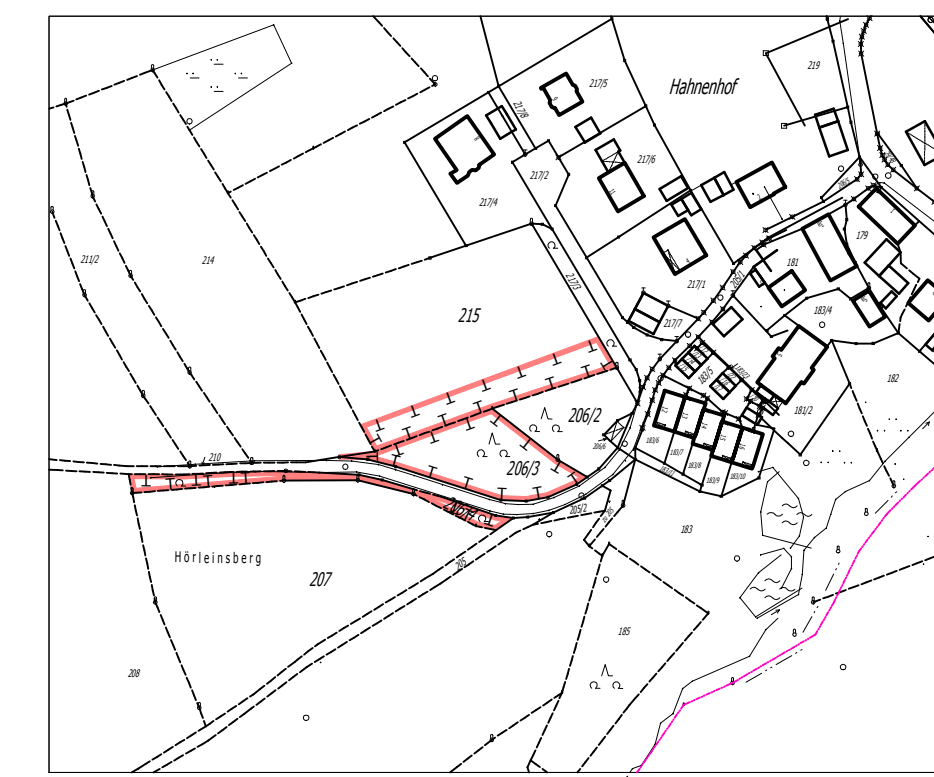
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Pflanzgebiet für Bäume
Pflanzgebiet für Gehölzpflanzungen

Textliche Festsetzungen:
Je Grundstück ist ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Die Lage auf dem Grundstück ist frei wählbar. Bäume und Sträucher sind in der Pflanzung zu mischen. Nadel- und immergrüne Gehölze sind nicht erlaubt. Die Eingrünung hat bis ein Jahr nach Bezugsfertigkeit (Nutzung) zu erfolgen.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden (ökologische Ausgleichsfläche)

Ausgleichsfläche 2800 m²; Flur-Nr. 206/4, 206/3 u. 215/0 TH. (Gmkg Unterwaiz)



Ökologische Aufwertung der externen Ausgleichsflächen durch:
- Fl-Nr. 206/3 u. 206/4: Bestandssicherung der Laubwaldbestände (große Eichen), Reduzierung des Fichten- und Pappelbestands
- Fl-Nr. 215/0 TH.: Anlage eines linearen Waldsaumes aus Wildsträuchern

Erhaltungsmassnahmen:
- Verzicht auf forstwirtschaftl. Nutzung.

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

W gepl. Wasserleitung
SW geplanter Schmutzwasserkanal
RW geplanter Regenwasserkanal
Straßenbeleuchtung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
vorhandene Grundstücksgrenzen
Parzellierungsvorschlag
vorhandene Wohngebäude
vorhandene Nebengebäude
Bebauungsvorschlag

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	MI (I)	WD = III + D	MI (II)	SD = E + D KN 0,75 WD, II = E + I (kein Kniestock)
Zahl der Vollgeschosse	0,5	1,0	0,4	0,8
Dachneigung	WD, 10°-15°	max h = 10,50 über natürlichen Gelände	WD, 15°-25° SD, 38°-48°	Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Bauweise

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

Dachform:

SD, Satteldach, Dachneigung 38 bis 48 Grad,
WD, Walmdach, Dachneigung 10 bis 25 Grad (ohne Kniestock)
Dachüberstand traufseitig minimal 20 cm, maximal 50 cm, ortsgesitig maximal 50 cm

Dacheindeckung:

Bedachungsmaterialien: Tonziegel, Betondachsteine und Alublech
Farbe: rot, schwarz, anthrazit, grau

Dachaufbauten:

Dachaufbauten müssen mind. einen Abstand von 2,50 m zu den Giebelgesimsen Aufweisen.
Zulässig sind Giebel-, Satteldach- und Schieppgauben. Länge der Dachgauben max. 1/2 der Dachfläche sind zulässig.

Kniestock:

SD, Kniestock max. 0,75 m zulässig, gemessen von OK-Rohdecke bis UK-Platte.
WD, kein Kniestock zulässig.

Firststrichtung:

Hauptfirststrichtung, gemäss Pfeildarstellung
ohne Pfeildarstellung ist die Hauptfirststrichtung frei wählbar.

Höhenlage:

Der Erdgeschosßfußboden darf max. 50 cm, die Traufhöhe darf max. 10,50 m über natürlichen Gelände liegen. Aufgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu max. 1,0 m zulässig. Die Böschungen sind zu den Nachbargrundstücken flach zu verzehren. (mind. 2 m von der Grundstücksgrenze)

Immissionsschutz:

Im Bereich MI (I) sind die gemäß DIN 18005 vorgeschriebenen Lärmschutzwerte insbesondere im Bereich der nord-östlichen Gebäudeteile, was den Gewerbelärm angeht, tagsüber und auch nachts überschritten. Im Zuge der Bauausführung der in MI (I) geplanten Gebäude sind geeignete bauliche passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. lärmorientierte Anordnung schutzbedürftiger Räume oder Lärmschutzfenster mit integrierter Lüftung usw.) durchzuführen und im Zuge des Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens durch entsprechende Berechnungen schallschutztechnisch nachzuweisen.

Garagen und Nebengebäude:

Die Garagen und Nebengebäude sind den Nachbargaragen bzw. Nebengebäude in Dachneigung, Material und Farbe anzupassen. Garagen müssen einen Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 5,00 m haben.

Festsetzungen zu den Garagen und Stellplätzen:

Für Wohngebäude und Einfamilienhäuser sind je Wohnfläche/Wohneinheit folgende Stellplatzflächen vorzusehen:

- bis 80 m² Wohnfläche je Wohneinheit 1 Stellplatz
- bis 120 m² Wohnfläche je Wohneinheit 2 Stellplatz
- über 120 m² Wohnfläche je Wohneinheit 3 Stellplatz

Für Mehrfamilienhäuser sind folgende Stellplätze vorzusehen:

- je Wohneinheit 2 Stellplätze
- je Gewerbeeinheit mindestens notwendige Stellplätze (Gastell)

Fassadengestaltung:

Putzfassaden und Holzverkleidungen, helle und graue Töne sind zulässig.

Einfriedigungen:

Sind Einfriedigungen vorgesehen, so sind diese entlang von öffentlichen Verkehrsflächen mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. An der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind diese bis max. 1,50 m zulässig. Mauern, Gabionen oder geschlossene Sichtschutzkonstruktionen sind nicht zulässig.

B SONSTIGE HINWEISE

2. Rettungsweg:

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster direkt anleitarbar sein. Eine Befliegung mit Bäumen oder hohen Sträuchern ist nicht statthaft.

Reduzierung der Bodenversiegelung:

Die Bodenversiegelung ist, damit eine Grundwasserneubildung gefördert wird, auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken. Bei Grundstückszufahrten, Pkw-Stellplätzen, Wegen und Terrassen ist deshalb wasserdurchlässigen Belägen, wie Rasengittersteinen, Rasensplitt-, Splitt- oder Kiesbelägen der Vorzug zu geben.

Regenwasserzisternen:

Der Einbau von Zisternen für die Verwendung von Regenwasser im Haushalt und Garten wird empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Heinersreuth beschloss in seiner Sitzung am die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Baugebiet "Flur-Nr. 360 und 357/2 (Teilfl.)". Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung:

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Der Vorentwurf des qualifizierten Bebauungsplanes für das Baugebiet "Flur-Nr. 360 und 357/2 (Teilfl.)" in der Fassung vom wurde mit der Begründung während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom bis im Rathaus der Gemeinde Heinersreuth ausgelegt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom in der Zeit vom bis an der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes in der Fassung vom für das Baugebiet "Flur-Nr. 360 und 357/2 (Teilfl.)" der Gemeinde Heinersreuth beteiligt und angehört.

Öffentliche Auslegung:

Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Heinersreuth vom wurde nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am der Entwurf der qualifizierten Bebauungsplanes für das Baugebiet "Flur-Nr. 360 und 357/2 (Teilfl.)" in der Fassung vom mit der Begründung vom bis im Rathaus der Gemeinde Heinersreuth mit dem Hinweis dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Heinersreuth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Baugebiet "Flur-Nr. 360 und 357/2 (Teilfl.)" in der Fassung vom beschlossen.

Bekanntmachung/Inkrafttreten:

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Gemeinde Heinersreuth zu jedermanns Einsicht ab öffentlich ausgelegt wird. Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Flur-Nr. 360 und 357/2 (Teilfl.)" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten ist.

Heinersreuth, den

(Dienstiegel) Gemeinde Heinersreuth
Simone Kirschner
Erste Bürgermeisterin



GEMEINDE HEINERSREUTH
LANDKREIS BAYREUTH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
BAUGEBIET "STRASSÄCKER"

PHASE:	VEREINFACHTE ÄNDERUNG	MAßSTAB:	1 : 1000
PLANUNGSSTAND:	MAI 2017	DATUM:	Geb / Sch
ENTWURFSVERFASSER:	INGENIEUR - TEAM GEBHARDT - HAHN GMBH	DATUM:	02.05.2017



INGENIEUR TEAM