



**A VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN:**

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (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+D** Zahl der Vollgeschosse  
••••• Trennung bauliche Nutzung

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**O** offene Bauweise  
**E** nur Einzelhäuser zulässig  
**Baugrenze**  
**Ga** Umgrenzung von Nebenanlagen (Garagen/Stellplätze)  
**St** Darstellung Vorschlag Garagenplätze  
**St** Darstellung Vorschlag Stellplätze

Die Regelungen des Art. 6 der BayBO (Abstandsflächen) sind zu beachten.

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Ö** öffentliche Straßenverkehrsfläche  
**Ö** öffentlicher Gehweg / Multifunktionsfläche  
**2,50** / **4,50** Ausbaubreite in [m]  
— Straßenbegrenzungslinie  
— Sichtdreiecke (Anfahrtsbreiten nach RAS-K)

**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)

**☉** vorhandene, zu erhaltende Bäume  
**☉** vorhandene, zu erhaltende geschlossene Gehölzpflanzungen  
**●** Pflanzgebot für Bäume  
**●●** Pflanzgebot für Gehölzpflanzungen

Textliche Festsetzungen:  
Je Grundstück ist ein standortgerechter Laubbaum 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 Bezugstertigkeit (Nutzung) zu erfolgen.

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

**W** bestehende Wasserleitung  
**SW** bestehender Schmutzwasserkanal  
**RW** bestehender Regenwasserkanal  
**RW** aufzulassender Regenwasserkanal  
**W** geplante Wasserleitung  
**SW** geplanter Schmutzwasserkanal  
**RW** geplanter Regenwasserkanal

**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 | E + D KN 0,75**  
Zahl der Vollgeschosse: **0,4 (0,8)**  
Dachneigung: **SD, 38°-48°**  
**E**  
**O**

**2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**

**Dachform:**

SD, Satteldach, Dachneigung 38 bis 48 Grad, Dachüberstand traufseitig maximal 50 cm, ortsgangseitig maximal 70 cm

**Dacheindeckung:**

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

**Dachaufbauten:**

Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern zulässig und müssen mind. einen Abstand von 2,50 m zu den Giebelgesimsen aufweisen. Zulässig sind Giebel-, Satteldach- und Schleppgauben. Länge der Dachgauben max. 1/2 der Dachlänge sind zulässig.

**Kniestock:**

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

**Firstichtung:**

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

**Höhenlage:**

Der Erdgeschoßfußboden darf max. 50 cm über der Erschließungsstraße, gemessen am Schnittpunkt talseitige Grundstücksgrenze/öffentliche Verkehrsfläche, liegen. Aufgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu max. 1,0 m zulässig. Die Böschungen sind zu den Nachbargrundstücken flach zu verziehen. (mind. 2 m von der Grundstücksgrenze)

**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. Die Regelungen des Art. 6 Abs. 9 der BayBO (Grenzgaragen) sind zu beachten.

**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 (GaStellV)

**Fassadengestaltung:**

Putzfassaden und Holzverkleidungen, helle und hellgraue Töne sind zulässig.

**Einfriedungen:**

Sind Einfriedungen vorgesehen, so sind diese entlang von öffentlichen Verkehrsflächen mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. An der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind diese bis max. 1,20 m zulässig. Mauern, Gabionen oder geschlossene Sichtschutzkonstruktionen sind nicht zulässig.

**B SONSTIGE HINWEISE**

**2. Rettungsweg:**

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster direkt anleierbar sein. Eine Bepflanzung 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, Rasenpflaster, 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 "Ortsmitte Cottenbach". Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung:**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Der Vorentwurf des qualifizierten Bebauungsplanes für das Baugebiet "Ortsmitte Cottenbach" 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 Bebauungsplan in der Fassung vom ..... für das Baugebiet "Ortsmitte Cottenbach" 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 "Ortsmitte Cottenbach" 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 "Ortsmitte Cottenbach" 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 "Ortsmitte Cottenbach" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten ist.

Heinersreuth, den

(Dienstsiegel)

Gemeinde Heinersreuth  
Simone Kirschner  
Erste Bürgermeisterin

**GEMEINDE HEINERSREUTH**  
LANDKREIS BAYREUTH

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**  
BAUGEBIET "ORTSMITTE COTTENBACH "

PHASE: **VORENTWURF** MASSTAB: **1 : 1000**

PLANUNGSSTAND: **MAI 2017**

BEARB./GEZ. **22.05.2017** DATUM NAME  
Geb / Sch

ENTWURFSVERFASSER: **INGENIEUR - TEAM**  
GEBHARDT · HAHN GmbH  
GEBHARDTSTRASSE 7 · 95448 BAYREUTH  
TEL. 0921 5070399-0 · FAX: 0921 5070399-9 · E-MAIL: INGENIEUR-TEAM@FONLINE.DE

22.05.2017  
DATUM ENTWURFSVERFASSER