

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)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 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
- maximale Gebäudegröße 250 m² Grundfläche
- Trennung unterschiedliche bauliche Nutzung

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

- O offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- B Baugrenze
- G Umgrenzung von Nebenanlagen (Garagen)

VERKEHRSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

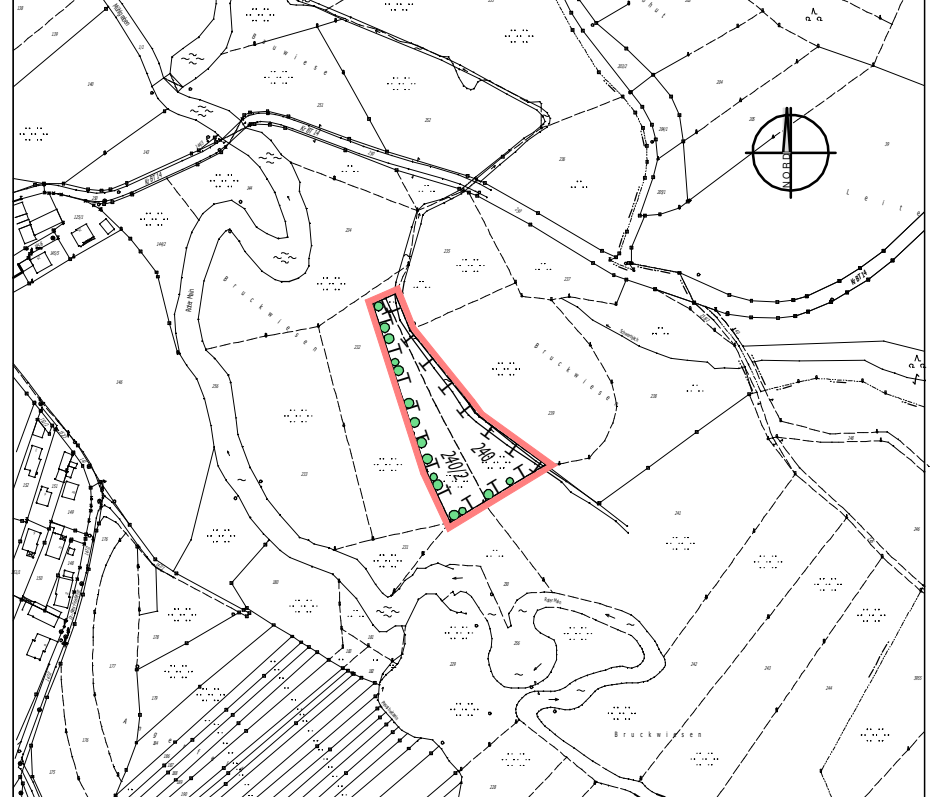
- Straßenverkehrsfläche
- Multifunktionsfläche (Gehweg/Ausweichstreifen)
- 1,50 5,50 Ausbaubreite in [m]
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizulassen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Verbot jeglicher Bebauung südlich der Baugrenze (25 m Bauverbot)

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)

- 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 Bezugsfertigkeit (Nutzung) zu erfolgen.
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden (ökologische Ausgleichsflächen)

Ausgleichsfläche 5.000 m² (Flur-Nr. 240, 240/2 Gmkg. Heinersreuth)



- Ökologische Aufwertung der Fläche durch:
- Extensivierung der Intensivwiese durch Düngeverzicht!
 - Festlegung des Schnittzeitpunktes: In den ersten Jahren ohne Festlegung, in den Folgejahren ab 2018 - in Absprache mit UNB - ab 15.06 (mit Option 1.07.) mit Folgemähden zur Abmagerung bis zum Herbst.
 - Das Mähgut ist abzuräumen, damit die Grasnarbe nicht verfilzt und sich eine artenreiche Feuchtwiese entwickeln kann. Das Mähgut kann zu Futterzwecken verwendet werden.
 - Die Flurstücksgrenzen sind mit starken Kopfweiden zu markieren.

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

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

-
-
-

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Parzellierungsvorschlag
- Höhenlinien
- geplantes Regenrückhaltebecken als offenes Erdbecken
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Bebauungsvorschlag

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	MI	SD, II=E+D, (Kniestock 0,75 OK RFB bis UK Fußpfette)	WD, II=E+1, (kein Kniestock)	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	0,4	0,8				
Dachneigung	SD, II=E+D, 38-48°	WD, II=E+1, 18-30°				
Art der baulichen Nutzung	WA, SD, II=E+D, (KN 0,75 OK RFB bis UK Fußpfette)					
Zahl der Vollgeschosse	0,4	0,8				
Dachneigung	SD, 38-48°	WD, 18-30°				
Art der baulichen Nutzung	SD, II=E+D	WD, II=E+D bzw. II = E+1 (kein KN)				
Zahl der Vollgeschosse	MI	PD, II = E+1, max. h = 7,50 m				
Dachneigung	0,3	0,6				
	SD, 38-48°	WD, 18-30°				

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

Dachform:
SD, Satteldach, Dachneigung 38 bis 48 Grad, WD, Walmdach, Dachneigung 18 bis 30 Grad (ohne Kniestock) Dachüberstand traufseitig minimal 20 cm, maximal 50 cm, ortsgesamt maximal 50 cm

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

Dachaufbauten:
Dachaufbauten 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 Dachfläche sind zulässig.

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

Firstrichtung:
Firststrichrichtung, gemäss Pfeildarstellung ohne Pfeildarstellung ist die Hauptfirststrichrichtung frei wählbar.

Höhenlage:
Der Erdgeschosfußboden darf max. 50 cm über der Erschließungsstraße, gemessen am Schnittpunkt talseitige Grundstücksgrenze/offentliche 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.
Festsetzungen zu den Garagen und Stellplätzen:
Für Wohngebäude und Einfamilienhäuser sind je Wohnfläche/Wohnheit folgende Stellplatzflächen vorzusehen:
- bis 27 m² Wohnfläche je Wohnheit 1 Stellplatz
- bis 80 m² Wohnfläche je Wohnheit 2 Stellplatz
- bis 120 m² Wohnfläche je Wohnheit 3 Stellplatz
- über 120 m² Wohnfläche je Wohnheit 4 Stellplatz

Fassadengestaltung:
Putzfassaden und Holzverkleidungen, helle und hellgraue Töne sind zulässig.

Einfriedigungen:
Sind Einfriedigungen 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 anleerbar sein. Eine Beflügelung 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 Bebauungsplans für das Baugebiet "Flur-Nr. 369 und 369/2". Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung:
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Der Vorentwurf des qualifizierten Bebauungsplans für das Baugebiet "Flur-Nr. 369 und 369/2" 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 Bebauungsplans in der Fassung vom für das Baugebiet "Flur-Nr. 369 und 369/2" 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 Bebauungsplans für das Baugebiet "Flur-Nr. 369 und 369/2" 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 Bebauungsplans für das Baugebiet "Flur-Nr. 369 und 369/2" in der Fassung vom beschlossen.

Bekanntmachung/Inkrafttreten:
Der Beschluss des Bebauungsplans 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. 369 und 369/2" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten ist.

Heinersreuth, den (Dienstsigel) Gemeinde Heinersreuth
Simone Kirschner
Erste Bürgermeisterin

GEMEINDE HEINERSREUTH
LANDKREIS BAYREUTH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
BAUGEBIET "BREITER ACKER"

PHASE:	ENTWURF	MAßSTAB:	1 : 1000
PLANKONSTAND:	MÄRZ 2017	DATUM:	
		BRAB./GZL:	22.03.2017
		BRAB./GZL:	

ENTWURFSVERFAHREN:
INGENIEUR - TEAM
GEBHARDT • HAHN GmbH
OBERSTRASSE 7 • 95448 BAYREUTH
TEL.: 0921/907899-0 FAX: 0921/907899-4 E-MAIL: INGENIEUR-TEAM@ONLINE.DE
22.03.2017
DATUM: ENTWURFSVERFAHREN: