



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
- Umgrenzung von Nebenanlagen (Garagen/Stellplätze)
- GA 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)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentlicher Gehweg / Multifunktionsfläche
- Ausbaubreite in [m]
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreiecke (Anfahrtsichtweiten 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)

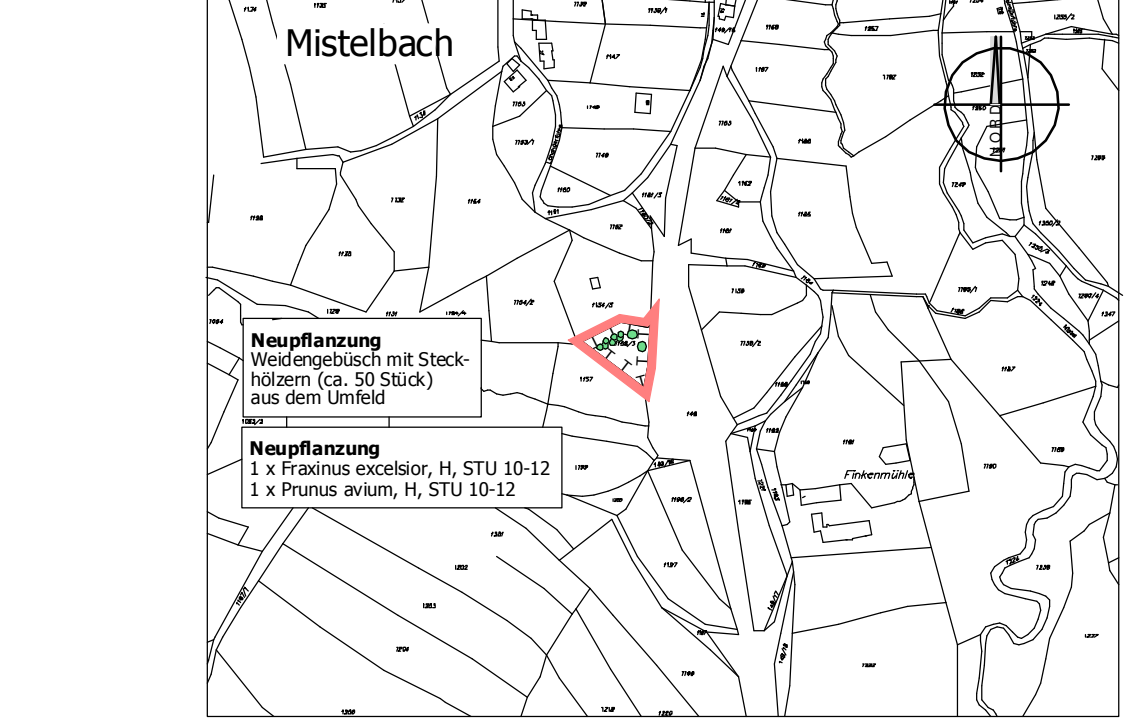
- vorhandene, zu erhaltende Bäume
- vorhandene Gehölzpflanzungen
- Pflanzgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Gehölzpflanzungen

Textliche Festsetzungen:
Je Grundstück ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen nach Pflanzliste. Die Lage auf dem Grundstück ist frei wählbar. Bäume und Sträucher sind in der Pflanzung zu mischen. Die Eingrünung hat bis ein Jahr nach Bezugsfertigkeit (Nutzung) zu erfolgen.

a) Bäume	Acer campestre	Feldahorn	H, 3xv, 12-14
	Acer platanoides	Spitzahorn	H, 3xv, 12-14
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	H, 3xv, 12-14
	Alnus glutinosa	Schwarzerie	H, 3xv, 12-14
	Betula pendula	Birke	H, 3xv, 12-14
	Carbinus petulus	Hainbuche	H, 3xv, 12-14
	Fraxinus excelsior	Eiche	H, 3xv, 12-14
	Prunus avium	Vogelkirsche	H, 3xv, 12-14
	Quercus petraea	Traubeneiche	H, 3xv, 12-14
	Quercus robur	Stieleiche	H, 3xv, 12-14
	Sorbus aucuparia	Eberesche	H, 3xv, 12-14
	Tilia cordata	Wilderde	H, 3xv, 12-14
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	H, 3xv, 12-14
b) Sträucher	Acer campestre	Feldahorn	H, 2xv, 150-175
	Carpinus betulus	Birke	H, 2xv, 150-175
	Cornus mas	Kornelkirsche	Str, 2xv, 60-100
	Cornus sanguinea	Hartriegel	Str, 2xv, 60-100
	Corylus avellana	Hasel	Str, 2xv, 60-100
	Crataegus monogyna	Weißdorn	He, 2xv, 60-100
	Eucrymus europaeus	Pflaumenblüten	Str, 2xv, 60-100
	Rosa canina	Hundsrose	Str, 2xv, 60-100
	Salix caprea	Salweide	Str, 2xv, 60-100
	Sambucus nigra	Holunder	Str, 2xv, 60-100
	Viburnum lantana	Schneeball	Str, 2xv, 60-100

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

Ausgleichsfläche zu Baugebiet "Ortsmitte Cottenbach"
Ermittelter Kompensationsbedarf: 450 m²



Fl.-Nr. 1158/3, Gemarkung Mistelbach
Gesamtfläche: 1040 m²
Benötigte Ausgleichsfläche: 450 m²
(M: 1 : 5000)

Ökologische Aufwertung:
Optimierung der Feuchtwiese durch Anlage eines Tümpels mit ca. 50 cm Tiefe und einer Fläche von ca. 250 m² (einschl. abgeschobener Randzone). Bodenaustrub ca. 100 m². Wasserfläche ca. 100 m². Randzone ca. 150 m² (Rohboden ohne Bepflanzung).
Hinweis: Die Gestaltung der Ausgleichsfläche ist mit Unterstützung einer Umweltbaubegleitung (UBB) durchzuführen.

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°
FH 10,0

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. 1,00 m zulässig, gemessen von OK-Rohdecke bis UK-Pfette.

Firstrichtung:

Hauptfirstrichtung, gemäss Pfeildarstellung

Höhenlage:

Der Erdgescholflüßboden 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)
☛ Bezugshöhe Straße (Höhe über NN)

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 Stellplätze
 - über 120 m² Wohnfläche je Wohneinheit 3 Stellplätze
- 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 anliegender sein. Eine Bepflanzung mit Bäumen oder hohen Sträuchern ist nicht statthaft.

Reduzierung der Bodenversiegelung:

Die Bodenversiegelung ist, damit eine Grundwasserneubildung gefördert wird, auf das unumgängliche 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 Bebauungsplans 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 Bebauungsplans für das Baugebiet "Ortsmitte Cottenbach" in der Fassung vom mit der Begründung vom bis im Rathaus der Gemeinde Heinersreuth mit dem Hinweis das 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 "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: ENTWURF MAßSTAB: 1 : 1000

PLANNUNGSSTAND: APRIL 2018

ENTWURFSVERFASSER: INGENIEUR - TEAM GEBHARDT - HAHN GmbH

DATEI: 12.04.2018 GEB / 5/29

INGENIEUR TEAM GEBHARDT - HAHN GmbH
DORFSTRASSE 7 95446 HEINERSREUTH
TEL. 0921 500299-0 FAX: 0921 2007999-9 E-MAIL: INGENIEUR.TEAM@T-ONLINE.DE