

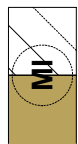
A VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN:

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZO ) 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 )



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

GRZ 0,4

Geschossflächenzahl

0,8

Zahl der Vollgeschosse

II=E+D

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

o offene Bauweise

ED nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Umgrenzung von Nebenanlagen (Garagen/Stellplätze)

Die Abstandsfächen für alle Baukörper sind gem. der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsfläche

Ausbaubreite in (m)

4,50

Straßenbegrenzungslinie

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLGE 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 / Gehölzpflanzen (exemplarisch, Lage nicht fixiert)

Textliche Festsetzungen:

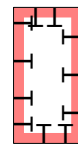
Je Grundstück ist mindestens ein standortgerechter Obst- oder Laubbaum nach Planfläche zu pflanzen. Die Lage auf dem Grundstück ist frei wählbar. Die Eingrünung hat bis ein Jahr nach Bezugsfertigkeit (Nutzung) zu erfolgen.

a) Bäume

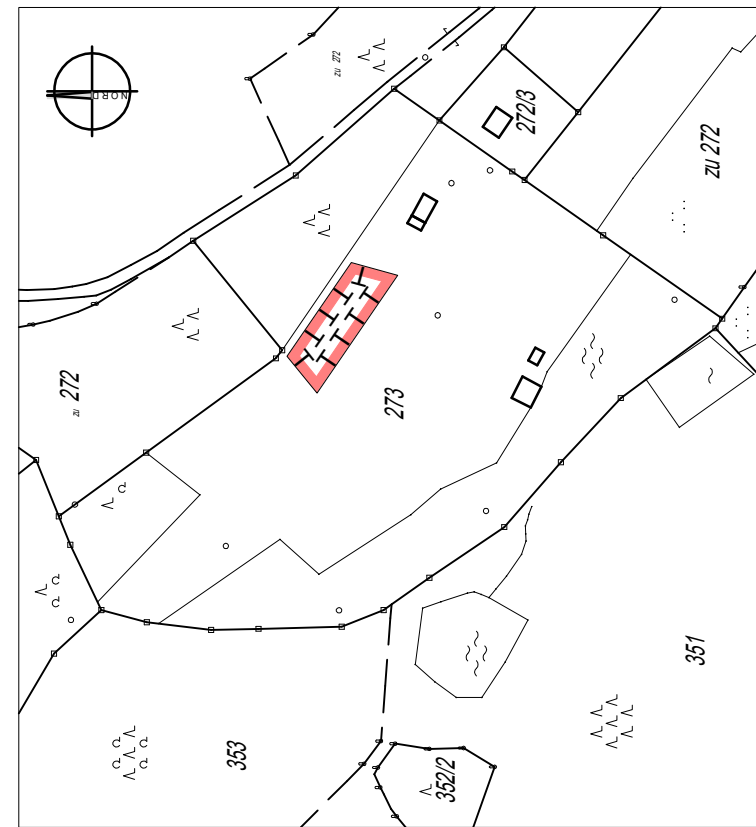
- Spitzahorn H, 3xv, 12-14
- Acer campestre H, 3xv, 12-14
- Corylus colurna H, 3xv, 12-14
- Baumhasel H, 3xv, 12-14
- Tilia cordata H, 3xv, 12-14
- Malus, Prunus, Pyrus i.S. H, 3xv, 12-14
- Obstbaum

b) Sträucher

- Cornus sanguinea Str, 2xv, 60-100
- Corylus avellana Str, 2xv, 60-100
- Crataegus monogyna He, 2xv, 60-100
- Eunymus europaeus Str, 2xv, 60-100
- Ligustrum vulgare Str, 2xv, 60-100
- Heckenkirsche Str, 2xv, 60-100
- Wickelkirsche Str, 2xv, 60-100
- Prunus spinosa Str, 2xv, 60-100
- Rosa spec. Str, 2xv, 60-100
- Wild- und Strauchrosen Str, 2xv, 60-100
- Viburnum lantana Str, 2xv, 60-100
- Schneeball



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden (ökologische Ausgleichsflächen) Ausgleichsfläche 600 m² (Flur-Nr. 273 - Teilfläche, Gmk, Untervolz)

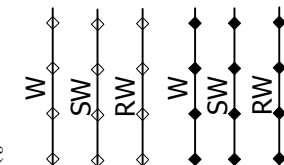


M 1 : 2500

- Ökologische Aufwertung der Fläche durch:
  - Anlage magerer Wiesenflächen - Extensivierung und Düngeverzicht
  - Anlage eines mageren sudexponierten Waldsaums durch Entbuschung - Strukturarmierung
- Erhaltungsmaßnahmen:
  - Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
  - Freilegung des Schnittzeitpunktes: ab 1.07. mit Folgemahd zur Abmagerung
  - Das Mahd ist abzuräumen, damit die Grasnarbe nicht verfilzt und sich eine artenreiche Magerrasen entwickeln kann
  - Offenhaltung des sudexponierten Waldrands durch gelegentliche Entbuschung.

HAUPTVERSORGUNGSG- 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

vorhandene Gebäude

Bebauungsvorschlag

Nutzungsschablone

SD = E + D KN 1,25

WD, II = E + I (kein Kniestock)

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Bauweise

WD, 15°-25°

SD, 38°-48°

ED

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

Dachform:

SD, Satteldach, Dachneigung 38 bis 48 Grad,

WD, Walmdach, Dachneigung 10 bis 25 Grad (ohne Kniestock)

Der Dachbestand darf am Organg max 0,50 m und an der Traufe max. 1,00 m betragen.

Dacheindeckung:

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

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern zulässig und müssen mind.

einen Abstand von 2,00 m zu den Giebel aufweisen.

Zulässig sind Giebel-, Satteldach- und Schleppgauben.

Länge der Dachgauben max. 1/2 der Dachlänge sind zulässig.

Kniestock:

SD, Kniestock max. 1,25 m zulässig, gemessen von OK-Rohdecke bis UK-Frette.

WD, kein Kniestock zulässig.

Firststrichung:

Hauptfirststrichung, gemäss Firstdarstellung

ohne Firstdarstellung ist die Hauptfirststrichung frei wählbar.

Höhenlage:

Der Erdschöffloßboden darf max. 50 cm über der Erschließungsstraße, gemessen

am Schnittpunkt laiebtige Grundstücksgrenze/offentliche Verkehrsfläche, liegen.

Aufgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu max. 1,0 m zulässig.

Die Böschungen sind zu den Nachbargrundstücken nach zu verzieren.

(mind. 2 m von der Grundstücksgrenze)

Immissionschutz:

Im Bereich MI sind die gemäß DIN 18005 vorgeschriebenen Lärmschutzwerte

insbesondere im Bereich der nord-südliche Gebädelinie, was den Gesamtlärm

angeht, tagsüber und auch nachts überschritten. Im Zuge der Bauausführung der in

MI 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. Die Regelungen des Art. 6 Abs. 7

der BayBO (Grenzgaragen) sind zu beachten.

Soweit bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO zulässig wären sind sie auch

aufserhalb des Baufensters zulässig.

Für Wohngebäude und Einfamilienhäuser sind je Wohneinheit/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

Fassadengestaltung:

Putzfassaden und Holzverkleidungen, helle und hellgraue Töne sowie Pastellfarben 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 Grund-

stücksgrenze sind diese bis max. 1,20 m zulässig. Eine Einfriedung als lebende Hecke

aus heimischen Sträuchern/Gehölzen ist möglich - Laugehölze sind empfohlen.

Mauern, Gabionen oder geschlossene Sichtschutzstrukturen sind nicht zulässig.

Vorgärten:

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der

Vorgärten oder sogenannte Kies- oder Schottergärten sind nicht zulässig. Vorgartenflächen

entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der

straßenseitigen Baugrenze gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch

anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung

bleiben notwendige Zufahrten, Wege und nicht überdachte Stellplätze. Insgesamt dürfen

nur 50 % der Gartenfläche für Wege und Stellplätze befestigt werden..

Reduzierung der Bodenversiegelung:

Die Bodenversiegelung ist, damit eine Grundwasserneubildung gefördert wird, auf das

unumgänglich notwendige Maß zu beschränken. Alle Grundstückszufahrten, Pkw-Stellplätze,

Wege und Terrassen sind als wasserdurchlässige Oberflächen auszuführen, z. B. Sickerpflaster,

Betonsteinpflaster mit groben Fugenanteilen, Rasengittersteine oder -waben, kleinformatiges

Natursteinpflaster mit Spaltfüllungen, wassergebundene Decke.

Solaranlagen:

Solarenergetische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zur Wärme- und/oder Stromerzeugung

(Photovoltaik) sind zwingend vorzusehen. Es sind auf mind. 50 % der geeigneten Dachflächen

der möglichen Hauptgebäude solarenergetische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu

errichten und für die Dauer zu nutzen bzw. nutzen zu lassen. Geeignet sind Dachflächen,

die nach Süden und nach Westen ausgerichtet sind.

Regenwasserzisternen:

Der Einbau von Zisternen für die Verwendung zur Gartenbewässerung und zur Regenrückhaltung

verbündig vorgegeben. Je Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße

von 6,0 Kubikmeter (davon 3,0 Kubikmeter Rückhaltevolumen) zu errichten.

B SONSTIGE HINWEISE

2. Rettungsweg:

Bei Außenräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster direkt anlieubar sein.

Eine Begrenzung mit Bäumen oder hohen Sträuchern ist nicht statthaft.

Boden Denkmalflegerische Belange:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbe-

hörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der

Eigentümer und der Bestreter der Grundstücke sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten

an Bodendenkmälern. Die Anzeige ist schriftlich zu machen und hat die Angabe des Fundortes, der

Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so

wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der

Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände

vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Heinersreuth beschloss in seiner Sitzung am ....., die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Baugebiet "Stralacker II".

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung:

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Der Vorentwurf des qualifizierten Bebauungsplanes für das Baugebiet "Stralacker II" 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 "Stralacker II" 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 Bebauungsplan für das Baugebiet "Stralacker II" bis ....., im Rathaus der Gemeinde Heinersreuth mit der Begründung vom ....., bis ....., im Rathaus der Gemeinde Heinersreuth mit dem Hinweis dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrst von jedemmann 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 "Stralacker II" 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 "Stralacker II" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten ist.

Heinersreuth, den .....

(Dienstseigel)

Gemeinde Heinersreuth

Simone Kirschner

Erste Bürgermeisterin

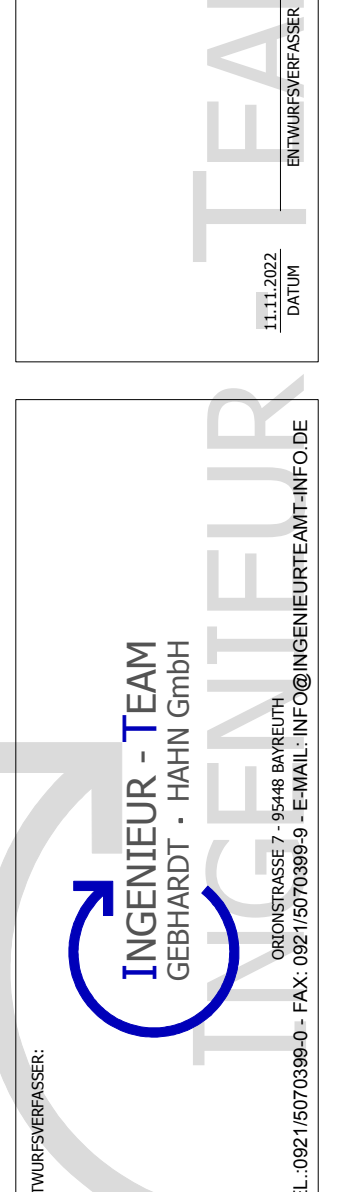


GEMEINDE HEINERSREUTH  
LANDKREIS BAYREUTH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

BAUGEBIET "STRASSÄCKER II"

MASSSTAB:	1 : 1.000
WUNSE:	VORENTWURF
PLANANLAGESTADT:	NOVEMBER 2022
BRUNNEN:	BRUNNEN
BRUNNEN:	BRUNNEN



INGENIEUR - TEAM  
GEBHARDT + HAHN GMBH  
ORDNUNGSZIFFER: 9948 BAYREUTH  
TEL. 0921/5070398-0 FAX: 0921/5070398-9 E-MAIL: INFO@INGENIEURTEAM.INFO DE

SCHNITT A - A M = 1:500