

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)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO ist im Erdgeschoss nur nichtstörendes Gewerbe zulässig.
Im Einzelnen sind ausschließlich:
Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe
Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe zulässig.

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
maximale Gebäudegröße 250 m² Grundfläche
- Trennung unterschiedliche bauliche Nutzung

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

- offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Umgrenzung von Nebenanlagen (Garagen)

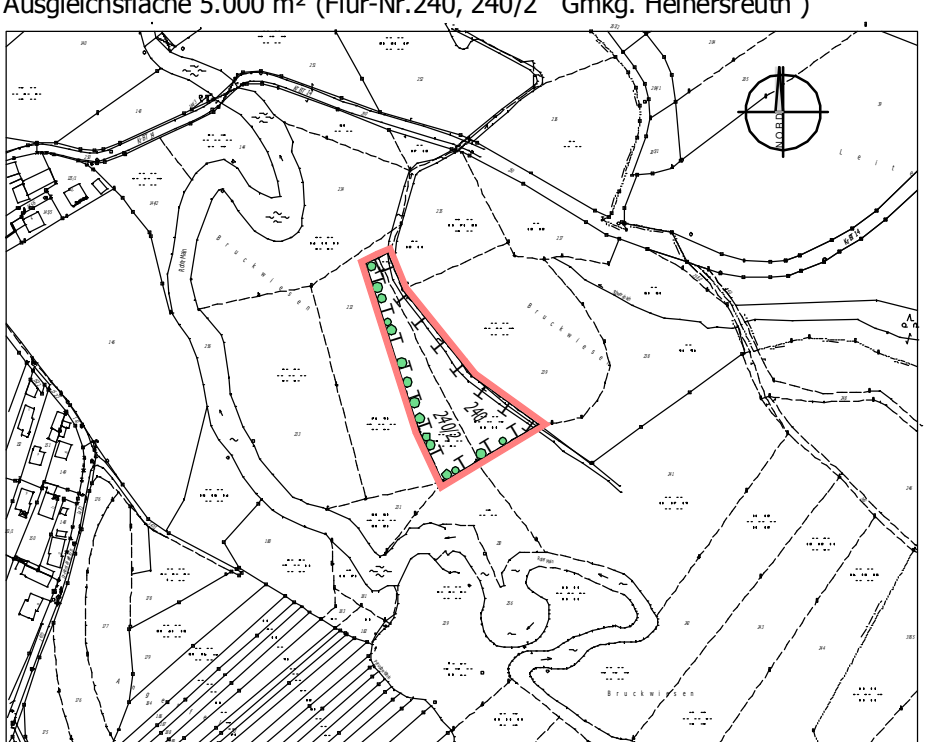
Die Regelungen des Art. 6 der BayBO (Abstandsflächen) sind zu beachten.

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentlicher Gehweg / Multifunktionsfläche
- Ausbaubreite in [m]
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten 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 Durchverzehr!
- Festlegung des Schnitzeitpunktes: In den ersten Jahren ohne Festlegung, in den Folgejahren ab 2018 - in Absprache mit UNB - ab 15.06 (mit Option 1.07.) mit Folkenmähdern 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 Kopffweiden zu markieren.

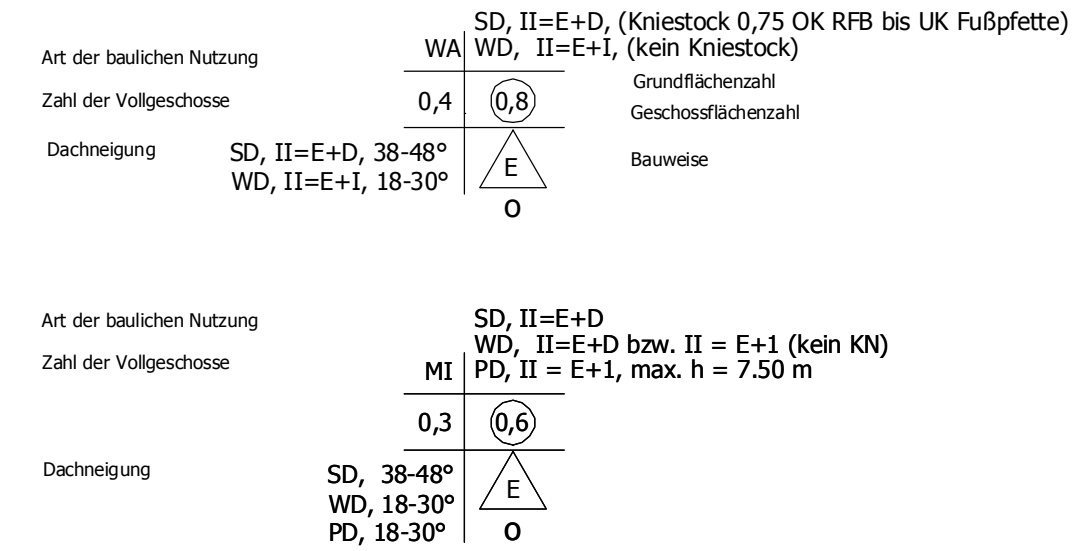
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- gepl. Wasserleitung
- geplanter Schmutzwasserkanal
- geplanter Regenwasserkanal

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



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, ortsgangseitig maximal 50 cm

Dacheindeckung:

Bedachungsmaterialien: Tonziegel und 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. WD, kein Kniestock zulässig.

Firstrichtung:

Hauptfirstrichtung, gemäss Pfeildarstellung ohne Pfeildarstellung ist die Hauptfirstrichtung 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.
Festsetzungen zu den Garagen und Stellplätzen:
Für Wohngebäude und Einfamilienhäuser sind je Wohnfläche/Wohneinheit folgende Stellplatzflächen vorzusehen:
- bis 27 m² Wohnfläche je Wohneinheit 1 Stellplatz
- bis 80 m² Wohnfläche je Wohneinheit 2 Stellplätze
- bis 120 m² Wohnfläche je Wohneinheit 3 Stellplätze
- über 120 m² Wohnfläche je Wohneinheit 4 Stellplätze

Fassadengestaltung:

Putzfasaden 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 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 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 (Dienstsiegel) Gemeinde Heinersreuth
Simone Kirschner
Erste Bürgermeisterin

GEMEINDE HEINERSREUTH
LANDKREIS BAYREUTH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
BAUGEBIET "BREITER ACKER"

PHASE:	ENDGÜLTIGE FASSUNG	MAßSTAB:	1 : 1000
PLANUNGSSTADIUM:	OCTOBER 2017	DATUM:	
REVISION:		REVISION:	

ENTWURFSVERFASSER:
INGENIEUR - TEAM
GEBHARDT · HAHN GmbH
OBERRITZSE 7 · 93448 BAYREUTH
TEL. 0921/307099-0 · FAX 0921/307099-9 · EMAIL: INGENIEUR-TEAM@ONLINE.DE
JUN 2017
DATUM: ENTWURFSVERFASSER: