

A VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN:

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauzonenverordnung (BauZVO) 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 BauZVO)



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 BauZVO)

- GRZ 0,4
- 0,8
- II=E+D
-

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

- O offene Bauweise
- ED nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- M Mehrfamilienhäuser zulässig
- Baugrenze
- Umgrenzung von Nebenanlagen (Garagen/Stellplätze)
- Darstellung Vorschlag Garagenplätze
- 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] 2,50 - 4,50
- Straßenbegrenzungslinie

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Pflanzgebiet für Bäume
- Pflanzgebiet für Gehölzpflanzungen

Teilliche Festsetzungen: Je Grundstück ist ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen nach Planzelle die Lage auf dem Grundstück ist frei wählbar. Bäume und Sträucher sind in der Pflanzung zu mischen. Die Eingrünung hat bis ein Jahr nach Bezugseinget (Nutzung) zu erfolgen.

a) Bäume	Höhe
Acer campestre	H, 3xV, 12-14
Acer pseudoplatanus	H, 3xV, 12-14
Alnus glutinosa	H, 3xV, 12-14
Betula pendula	H, 3xV, 12-14
Carinus pedalis	H, 3xV, 12-14
Fraxinus excelsior	H, 3xV, 12-14
Prunus avium	H, 3xV, 12-14
Quercus petraea	H, 3xV, 12-14
Salix caprea	H, 3xV, 12-14
Spirea alba	H, 3xV, 12-14
Tilia cordata	H, 3xV, 12-14
Tilia platyphyllos	H, 3xV, 12-14
Acer campestre	H, 2xV, 150-175
Acer pseudoplatanus	H, 2xV, 150-175
Comus sanguinea	Str, 2xV, 60-100
Cornus sanguinea	Str, 2xV, 60-100
Hasel	Str, 2xV, 60-100
Corylus avellana	Str, 2xV, 60-100
Crataegus monogyna	Str, 2xV, 60-100
Elaeagnus europaeus	Str, 2xV, 60-100
Rosa canina	Str, 2xV, 60-100
Salix caprea	Str, 2xV, 60-100
Ulmus minor	Str, 2xV, 60-100
Viburnum lantana	Str, 2xV, 60-100

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



Ausgleichsfläche 2.600 m² (Teilfläche Flur-Nr. 4 Gmkg. Cottenbach)

- Ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche (F = 0,26 ha) im Umfang des Flangebietes durch Umnutzung und Pflege-Erhaltungsmaßnahmen zu einer „Mager-/Extensivwiese“ nach Vorgaben der UNB:
- in den ersten 5 Jahren maximal 3 Mähgänge pro Jahr; 1. Mähd nach dem 15. Juni;
- 2. Mähd im August; 3. Mähd im Herbst; - zur Förderung der charakteristischen LRT-Arten;
- ab dem 6. Jahr maximal 2 Mähgänge pro Jahr; 1. Mähd nach dem 15. Juni;
- 2. Mähd im Herbst
- Das Mähgut ist auf der Ausgleichsfläche immer abzuräumen, damit die Grasnarbe nicht verifiziert und sich eine artenreiche Blumenwiese (LRT-650-Arten) entwickeln kann. Das Mähgut kann zu Futterweiden verwendet werden.
- Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

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

- bestehende Wasserleitung
- bestehender Schmutzwasserkanal
- bestehender Regenwasserkanal
- geplante Wasserleitung
- geplanter Schmutzwasserkanal
- geplanter Regenwasserkanal

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Parzellierungsvorschlag
- Regenrückhaltebecken als offenes Erdbecken
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Bebauungsvorschlag

Nutzungsschablone SD, II=E+D, (Kniestock 0,75 OK RRB bis UK Fußplatte) WD, II=E+D, 10-30° ED (0,8) O

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

Dachform:

- SD, Satteldach, Dachneigung 38 bis 48 Grad, WD, Walmdach, Dachneigung 10 bis 30 Grad (ohne Kniestock) Dachüberstand maximal 50 cm

Dacheindeckung:

Bedachungsmaterialien: Tonziegel, Betondeckende 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 Schieppgauben. Länge der Dachgauben max. 1/2 der Dachlänge sind zulässig.

Kniestock:

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

Firststrichung:

Hauptfirststrichung, gemäße Pfeildarstellung ohne Pfeildarstellung ist die Hauptfirststrichung frei wählbar.

Höhenlage:

Der Erdgeschloßboden darf max. 50 cm über der Erschließungsstraße, gemessen am Schnittpunkt taubesteigende Grundstückerengrenzfläche Verkehrsfläche, liegen. Aufgrabungen und Aufbauten sind bis zu max. 2,0 m zulässig. Die Höhenangaben sind in m über NN anzugeben und sind in den Grundstückerengrenzen (mind. 2 m von der Grundstückerengrenze)

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/Wohnheit folgende Stellplatzflächen vorzusehen:
 - bis 80 m² Wohnfläche je Wohnheit 1 Stellplatz
 - bis 120 m² Wohnfläche je Wohnheit 2 Stellplatz
 - über 120 m² Wohnfläche je Wohnheit 3 Stellplatz
- Für Mehrfamilienhäuser sind folgende Stellplätze vorzusehen:
 - je Wohnheit 2 Stellplätze
 - je Gewerbeeinheit mindestens notwendige Stellplätze (GSStell)

Fassadengestaltung:

Putzfassaden und Holzverkleidungen, helle und hellgraue Töne sind zulässig.

Einfriedigungen:

Sicht 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:

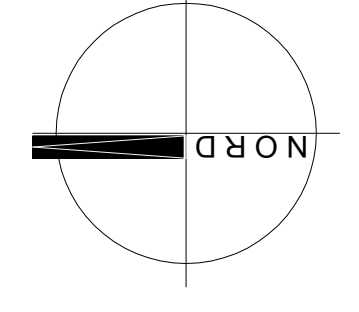
Bei Außenräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster direkt anliegender sein. Eine Begrünung mit Bäumen oder hohen Sträuchern ist nicht stattdarf.

Reduzierung der Bodenversiegelung:

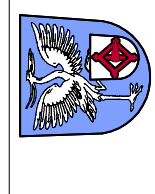
Die Bodenversiegelung ist, damit eine Grundwasserneubildung gefördert wird, auf das unumgängliche notwendige Maß zu beschränken. Bei Grundstückszufahrten, Pkw-Stellplätzen, Wegen und Terrassen ist deshalb wasserundurchlässigen Belägen, wie Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Splitt- oder Kiesbelägen der Vorzug zu geben.

Regenwasserzisternen:

Der Einbau von Zisternen für die Verwendung von Regenwasser im Haushalt und Gärten wird verbindlich vorgeschrieben.



Gemeinde Heinersreuth



GEMEINDE HEINERSREUTH
LANDKREIS BAYREUTH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

BAUGEBIET "COTTENBACH - WEST II"

PHASE:	MASSSTABE:	1 : 1.000
PLANMESTZUNG:	NOVEMBER 2020	

INGENIEUR - TEAM
GEBHARDT - HAHN GMBH
VERGLEICHENDE ARCHITECTUR UND URBANistik
TUMENSTRASSE 9, 90468 BAYREUTH
TEL. 0917120999-0 FAX 0917120999-10 E-MAIL: INFO@TEAM-FAHNE.DE

REDAKTION: 30.11.2020
NAME: GEB. PL.
DATE: 30.11.2020

INGENIEUR TEAM
REDAKTION: 30.11.2020
DATE: 30.11.2020