

# A VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN:

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauzonenverordnung (BauZVO) und der Planzonenverordnung (PlanZVO) in der jeweils aktuellen Fassung.

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZGB, §§ 1-11 BauZVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauZVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZGB, §§ 16 BauZVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl  
0,8 Geschossflächenzahl  
II=E+D Zahl der Vollgeschosse  
••••• Trennung bauliche Nutzung

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, BauZGB, §§ 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 BauZGB)

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 BauZGB)

Pflanzgebot für Bäume  
Pflanzgebot für Gehölzpflanzungen

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

a) Bäume  
Feldahorn H, 2xv, 12-14  
Spornahorn H, 3xv, 12-14  
Acer pseudoplatanus H, 3xv, 12-14  
Acer platanoides H, 3xv, 12-14  
Acer glutinosum 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  
Tilia cordata H, 3xv, 12-14  
Tilia platyphyllos H, 3xv, 12-14  
Tilia platyphyllos H, 3xv, 12-14  
Tilia cordata H, 3xv, 12-14  
Sommerlinde H, 3xv, 12-14  
Feldahorn H, 2xv, 150-175  
Cornus mas H, 2xv, 150-175  
Cornus sanguinea H, 2xv, 60-100  
Hartnagel H, 2xv, 60-100  
Hasel H, 2xv, 60-100  
Weißdorn H, 2xv, 60-100  
Pflanzhütchen H, 2xv, 60-100  
Rosa canina H, 2xv, 60-100  
Salix caprea H, 2xv, 60-100  
Salix alba H, 2xv, 60-100  
Weidenröschen H, 2xv, 60-100  
Viburnum lantana H, 2xv, 60-100  
Schneeball H, 2xv, 60-100

b) Sträucher  
Feldahorn H, 2xv, 150-175  
Cornus mas H, 2xv, 150-175  
Cornus sanguinea H, 2xv, 60-100  
Hartnagel H, 2xv, 60-100  
Hasel H, 2xv, 60-100  
Weißdorn H, 2xv, 60-100  
Pflanzhütchen H, 2xv, 60-100  
Rosa canina H, 2xv, 60-100  
Salix caprea H, 2xv, 60-100  
Salix alba H, 2xv, 60-100  
Weidenröschen H, 2xv, 60-100  
Viburnum lantana H, 2xv, 60-100  
Schneeball H, 2xv, 60-100

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

Ausgleichsfläche 2.600 m<sup>2</sup> (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 BauZGB)



## SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Nutzungsschablone  
Art der baulichen Nutzung  
Zahl der Vollgeschosse  
Dachneigung

SD, II=E+D, 38-48°  
WD, II=E+I, 10-30°  
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 Erdgeschossfußboden darf max. 50 cm über der Erschließungsstraße, gemessen am  
Schwimmpunkt (abseits Grundstücksgrenze/öffentliche Verkehrsfläche, liegen, Aufgrabungen  
und Aufbauten sind bis zu max. 2,0 m zulässig.  
Die Höhenangaben sind in m über NN (Normalnull) und sind mindestens nach zu verzeichnen.  
(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. Die Regelungen des Art. 6 Abs. 9 der  
BayBO (Grensgaragen) sind zu beachten.

Festsetzungen zu den Garagen und Stellplätzen:  
Für Wohngebäude und Einfamilienhäuser sind je Wohnfläche/Wohninheit folgende  
Stellplatzflächen vorzusehen:  
- bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Wohninheit 1 Stellplatz  
- bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Wohninheit 2 Stellplatz  
- über 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Wohninheit 3 Stellplatz

Für Mehrfamilienhäuser sind folgende Stellplätze vorzusehen:  
- je Wohninheit 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 Grund-  
stücksgrenze 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:

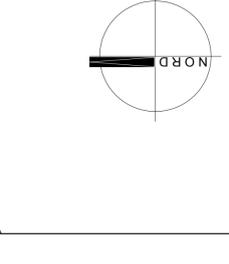
Die Bodenversiegelung ist, damit eine Grundwasserneubildung gefördert wird, auf das  
unumgängig notwendige Maß zu beschränken. Bei Grundstückszufahren, Pkw-Stellplätzen,  
Wegen und Terrassen ist deshalb wasserdurchlässigen Belägen, wie Rasengittersteinen,  
Rasenpflaster, Splitt- oder Kiesbelägen der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

### Regenwasserzisternen:

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



134  
137  
138  
139  
140  
141  
142  
143  
144  
145  
146  
147  
148  
149  
150  
151  
152  
153  
154  
155  
156  
157  
158  
159  
160  
161  
162  
163  
164  
165  
166  
167  
168  
169  
170  
171  
172  
173  
174  
175  
176  
177  
178  
179  
180  
181  
182  
183  
184  
185  
186  
187  
188  
189  
190  
191  
192  
193  
194  
195  
196  
197  
198  
199  
200  
201  
202  
203  
204  
205  
206  
207  
208  
209  
210  
211  
212  
213  
214  
215  
216  
217  
218  
219  
220  
221  
222  
223  
224  
225  
226  
227  
228  
229  
230  
231  
232  
233  
234  
235  
236  
237  
238  
239  
240  
241  
242  
243  
244  
245  
246  
247  
248  
249  
250  
251  
252  
253  
254  
255  
256  
257  
258  
259  
260  
261  
262  
263  
264  
265  
266  
267  
268  
269  
270  
271  
272  
273  
274  
275  
276  
277  
278  
279  
280  
281  
282  
283  
284  
285  
286  
287  
288  
289  
290  
291  
292  
293  
294  
295  
296  
297  
298  
299  
300  
301  
302  
303  
304  
305  
306  
307  
308  
309  
310  
311  
312  
313  
314  
315  
316  
317  
318  
319  
320  
321  
322  
323  
324  
325  
326  
327  
328  
329  
330  
331  
332  
333  
334  
335  
336  
337  
338  
339  
340  
341  
342  
343  
344  
345  
346  
347  
348  
349  
350  
351  
352  
353  
354  
355  
356  
357  
358  
359  
360  
361  
362  
363  
364  
365  
366  
367  
368  
369  
370  
371  
372  
373  
374  
375  
376  
377  
378  
379  
380  
381  
382  
383  
384  
385  
386  
387  
388  
389  
390  
391  
392  
393  
394  
395  
396  
397  
398  
399  
400  
401  
402  
403  
404  
405  
406  
407  
408  
409  
410  
411  
412  
413  
414  
415  
416  
417  
418  
419  
420  
421  
422  
423  
424  
425  
426  
427  
428  
429  
430  
431  
432  
433  
434  
435  
436  
437  
438  
439  
440  
441  
442  
443  
444  
445  
446  
447  
448  
449  
450  
451  
452  
453  
454  
455  
456  
457  
458  
459  
460  
461  
462  
463  
464  
465  
466  
467  
468  
469  
470  
471  
472  
473  
474  
475  
476  
477  
478  
479  
480  
481  
482  
483  
484  
485  
486  
487  
488  
489  
490  
491  
492  
493  
494  
495  
496  
497  
498  
499  
500



Ausgleichsfläche 2.600 m<sup>2</sup> (Teilfläche Flur-Nr. 4 Gmkg. Cottenbach)  
Ökologische Aufwertung der Fläche durch:  
- Umnutzung und Pflege-Erhaltungsmaßnahmen zu einer  
„Mager-/Extensivwiese“ nach Vorgaben der UNB:

SD, II=E+D, 38-48°  
WD, II=E+I, 10-30°  
O

WA  
WD, II=E, (kein Kniestock)  
0,4  
(0,8)  
ED  
O

best. Regenrückhaltebecken  
naturnaher Gestaltung mit  
Umnutzung und Pflege-Erhaltungsmaßnahmen zu einer  
„Mager-/Extensivwiese“ nach Vorgaben der UNB:

best. Ausgleichsfläche 6.200 m<sup>2</sup> (Abschnitt I)

best. Abwasserleitungen  
mit Leitungsrecht

# VERFAHRENSVERWERKE

## Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Heinersreuth beschloss in seiner Sitzung am ..... in der Fassung vom .....  
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

## Frühzeitige Bürgerbeteiligung:

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Der Vorentwurf der Bebauungspläne wurde am ..... im Rathaus der Gemeinde Heinersreuth ausgestellt.  
Die Bürgerbeteiligung wurde bis zum ..... im Rathaus der Gemeinde Heinersreuth ausgestellt.

## 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 Baugbiet "Cottenbach West II" der Gemeinde Heinersreuth beteiligt und angehört.

## Öffentliche Auslegung:

Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Heinersreuth vom ..... wurde nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange am ..... der Entwurf der qualifizierten Bebauungspläne für das Baugbiet "Cottenbach West II" im Rathaus der Gemeinde Heinersreuth mit dem Hinweis dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgestellt.

## Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Heinersreuth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Baugbiet "Cottenbach West 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 ausgestellt ist. Der Bebauungsplan für das Baugbiet "Cottenbach West II" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten ist.

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

GEMEINDE HEINERSREUTH  
LANDKREIS BAYREUTH  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
BAUGEBIET "COTTENBACH - WEST II"  
VORENTWURF  
NOVEMBER 2020  
INGENIEUR - TEAM  
GEBHARDT - HAHN GMBH  
INGENIEURFÜRBEREITER  
XII.11.2020  
DATUM  
REVISIONS-NR. 01  
NAME  
GEB.ORT  
REVISIONS-NR. 01  
NAME  
GEB.ORT  
REVISIONS-NR. 01  
NAME  
GEB.ORT