

A) PLANZEICHNUNG



WA	max. II
0,4	0,7
o	SD,WD,ZD,PD,FD

MI	max. II
0,6	1,2
ab	SD,WD,ZD,PD,FD

1) Planzeichnung 1:1000

B) PLANZEICHNUNG ALS FESTSETZUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4,6 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der folgenden Nutzungsschablone in der Planzeichnung:

Schema	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
		Grundflächenzahl (GRZ)
	Bauweise	Dachform

GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl
 GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl
 max. II maximal zwei Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

- Baugrenze der Bauflächen** offene Bauweise
- ab** abweichende Bauweise: offene Bauweise (mit Grenzabstand zum Nachbargrundstück, bei der jedoch Gebäudelängen von mehr als 50m zulässig sind).

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinien**
- öffentliche Verkehrsfläche**

Darstellungen ohne Normcharakter

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Laufende Parzellennummer (z.B. 007)
- bestehende Bebauung

Sonstige Planzeichnungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsart: Das Baugebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ WA, im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in offener Bauweise. Ausnahmen gemäß §4 sind zulässig. Der südöstlichste Teil, Parz. Nr. 9 und 10 wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

2. Hauptgebäude: Innerhalb der Baugrenzen sind max. zweigeschöbige Gebäude zulässig. Die zulässige Dachneigung wird in Verbindung mit der Dachform wie folgt festgesetzt:

SD	Satteldach	Dachneigung	20°-50°
WD	Walmdach	Dachneigung	20°-50°
ZD	Zeltdach	Dachneigung	5°-30°
PD	Pultdach	Dachneigung	5°-30°
FD	Flachdach	Dachneigung	0°-5°

Der Erdgeschoßfußboden darf max. 0,20 m über dem natürlichen Gelände an der Hangseite sein. Sockelhöhen sind bis max. 0,50 m zulässig. Als Eindeckungen sind Schiefer, Kunstschiefer oder nicht glasierte Ziegel zugelassen. Zulässige Farben sind rot-braun-Töne oder ziegelrot, sowie dunkelgrau matt, anthrazit matt und schwarz matt. Neben Gauben sind auch Zwerchgiebel zulässig, wobei die Gesamtlänge aller Dachaufbauten 1/3 der Dachlänge je Traufseite nicht überschreiten darf und die Firste dieser Dachaufbauten mindestens 1,0m unter dem Dachhauptfirst bleiben. In der Dachfläche liegende Dachfenster sind möglich.

3. Nebengebäude, Garagen (N): entfällt

4. Außenwerbung und Reklame: Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung. An einer Gebäudefront dürfen nur Werbeeinrichtungen angebracht werden, die insgesamt eine Fläche von 1 qm nicht überschreiten. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Leuchtreklame, Wechsellicht und grelle Farben sind unzulässig.

5. Einfriedung: Zulässig sind Hecken, Draht- und Holzzaun. Die Gesamthöhe darf max. 1,2 m betragen.

6. Terrassen: Zulässig sind Terrassierungen bis zu einer Höhe von max. 0,60 m

7. Bepflanzung: Die Vorgärten sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Hauptgebäude gärtnerisch als Grünfläche mit Blumen und Ziersträuchern anzulegen.

8. Freileitungen: entfällt

9. Abstandsflächen: Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. I S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert wurde.

10. Ausnahmen: Folgende Ausnahmen sind gem. §4 (3) der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021 zulässig:
 - Art der Einfriedung Ziff. 5

VERFAHREN

Verfahren nach § 13a BauGB

- Der Gemeinderat der Marktgemeinde Konnersreuth hat in seiner Sitzung vom 29.07.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Waldassener Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung wurde am 14.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB abgesehen.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB abgesehen.
- Der Marktgemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.11.2021 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Waldassener Straße“ in der Fassung vom 29.10.2021 gebilligt (Planbilligungs- und Auslegungsbeschluss).
- Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Waldassener Straße" in der Fassung vom 29.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021 beteiligt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Waldassener Straße" in der Fassung vom 29.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 12.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die auslegenden Unterlagen wurden zusätzlich unter www.konnersreuth.de vom 12.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021 in das Internet eingestellt.
- Die Marktgemeinde Konnersreuth hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 20.01.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Waldassener Straße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.12.2021 als Satzung beschlossen.

Konnersreuth, den 21.01.2022
 Marktgemeinde Konnersreuth

gez.
 1. Bürgermeister Max Bindl

8. Ausgefertigt

Konnersreuth, den 21.01.2022
 Marktgemeinde Konnersreuth

gez.
 1. Bürgermeister Max Bindl

9. Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Waldassener Straße" wurde am 28.01.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet eingestellt sowie über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Konnersreuth, den 28.01.2022
 Marktgemeinde Konnersreuth

gez.
 1. Bürgermeister Max Bindl

PROJEKT

2. Änderung Bebauungsplan "Waldassener Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.d. Fassung vom 27.12.2021

AUFTRAGGEBER BAUHERR

Marktgemeinde Konnersreuth
 vertr. durch 1. Bürgermeister Max Bindl
 Hauptstraße 17
 95692 Konnersreuth

PLANNAME

Bebauungsplan Waldassener Straße ab 2022

PLANDATEN

Projektnummer	0124	Erstelldatum	27.12.2021
Leistungsphase	03	Maßstab	1 : 1.000
Verfasser	KK / RS	Index	-

PLANUNG

