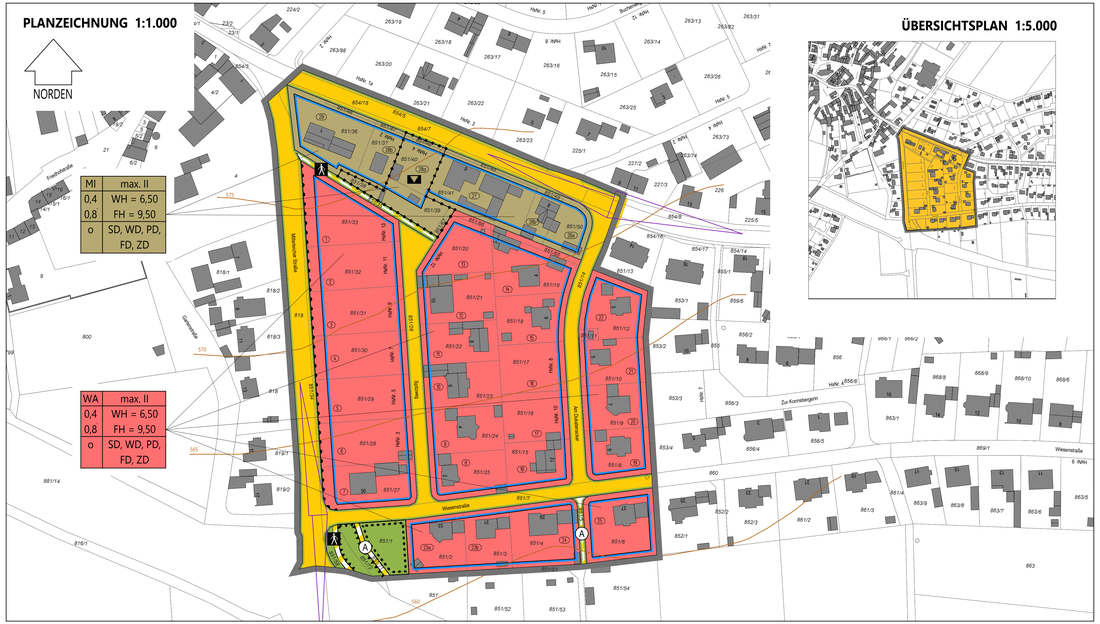
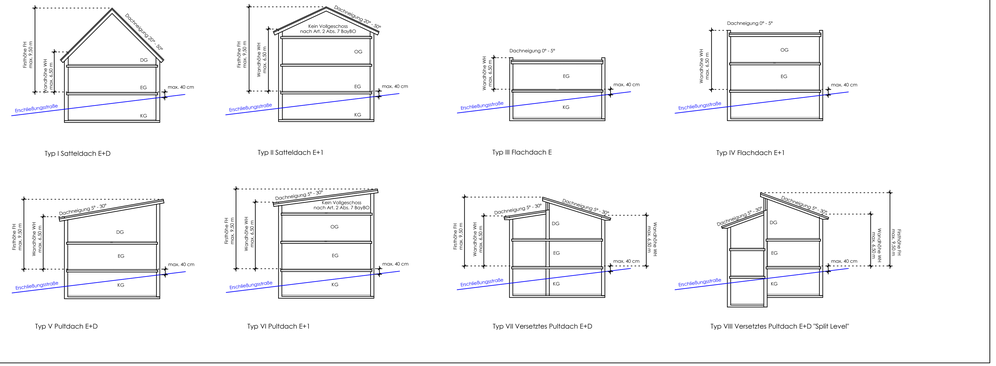
PLANZEICHNUNG 1:1.000



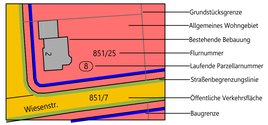
ÜBERSICHTSPLAN 1:5.000

REGELQUERSCHNITTE 1:200



LEGENDE

- Bestehende Bebauung
- Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
  - a) Zulässig sind:
    1. Wohngebäude,
    2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - b) Ausnahmsweise zulässig sind:
    1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    3. Anlagen für Verwaltungen,
    4. Gartenbaubetriebe.
  - c) Unzulässig sind:
    1. Tankstellen
- Mischgebiet (§6 BauNVO)
  - a) Zulässig sind:
    1. Wohngebäude,
    2. Geschäfts- und Bürogebäude,
    3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    4. sonstige Gewerbebetriebe,
    5. Anlagen für Verwaltung sowieso für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
    6. Gartenbaubetriebe.
  - b) Unzulässig sind:
    1. Vergnügungsstätten
    2. Tankstellen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Zweckbestimmung der Nutzung:
  - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen für den "Reslgarten"
- Baugrenze der Bauflächen
- 1 - 28 Laufende Parzellarnummer
- Öffentliche Grünflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Fuß- und Radweg
  - A Anliegerweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreiecke
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche für die Erstellung eines Lärmschutzwalls
- Höhenlinien
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Geh- und Radweg entlang der St 2176 hergestellt wurden
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

NUTZUNGSSCHABLONE

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

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)	Wandhöhe max. (WH) Firsthöhe max. (FH)
Bauweise	Dachform

GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl

GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl

max. II maximal zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss plus ein zusätzliches oberirdisches Geschoss, das auch im Dach liegen kann)

WH maximal zulässige Wandhöhe in Meter; bei Flachdächern stellt die Wandhöhe die maximal zulässige Gebäudehöhe dar

FH maximal zulässige Firsthöhe in Meter

unterer Bezugspunkt für die Bemessung von WH und FH ist die Oberkante des Ergeschossfußbodens

oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachaut bzw. der obere Abschluss der Wand (z. B. bei Flachdächern oder Attikaausbilungen).

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. Nutzungsart:

[1] Die Parzellen 26 bis 29 sind weiterhin Mischgebiet in offener Bauweise nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968.
[2] Für die restlichen Parzellen 1 bis 25 wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise, gemäß §4 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) festgesetzt.

2. Hauptgebäude:

[1] 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°

[2] Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über maximal zulässige Wand- und Firsthöhen in Verbindung mit einer maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen für jedes Baufeld entsprechend der Nutzungsschablone in der Planzeichnung.
[3] Der Erdgeschoßfußboden darf max. 40 cm über dem Bezugspunkt sein.
[4] Der Bezugspunkt ist der Fahrbahnrand der anbaufähigen Verkehrsfläche, von der aus die Erschließung erfolgt.
[5] Gemessen wird senkrecht zum Fahrbahnrand von der hangseitigen Gebäudeecke der dieser Verkehrsfläche zugewandten Fassadenseite.

3. Nebengebäude, Garagen

[1] Nebengebäude und Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Werbeanlagen

[1] Mit Gebäuden fest verbundene Werbeanlagen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung.
[2] Bei Leuchtreklamen sind Wechsellicht und grelle Farben unzulässig.

5. Einfriedung:

[1] Zulässig sind Hecken sowie Draht-, Metall- und Holzzäune.
[2] Drahtzäune sind straßenseitig nur zulässig in Verbindung mit einer Hecke.
[3] Die Gesamthöhe darf max. 1,20 m betragen.
[4] Nicht zugelassen sind Mauern oder sonstige geschlossenen Wände.
[5] Innerhalb der Sichtdreiecke und bei Straßeneinmündungen sind Bepflanzungen oder sonstige Sichtbehinderungen über 1,00 m Höhe unzulässig.

6. Terrassierung:

[1] Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten.
[2] Stützmauern zur Geländeterrassierung dürfen max. 0,80 m hoch sein.

7. Bepflanzung:

[1] Pro Grundstück ist ein Laubbaum mindestens der dritten Ordnung, laut nachstehender Pflanzliste unter Beachtung der gesetzlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken zu pflanzen. "Sofern standortgerecht, können auch an geeigneter Stelle auf dem Grundstück Bäume höherer Ordnung gepflanzt werden.

[2] Pflanzliste:

Acer buergerianum - Dreizahn-Ahorn (KWg)
Acer campestre ‚Elsrijk' - Feld-Ahorn (KWg)
Acer monspessulanum – Felsen-Ahorn (KWg)
Acer negundo – Eschenahorn (KWg)
Acer platanoides - Spitz-Ahorn (KWg)
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Acer rubrum – Rot-Ahorn (KWg)
Amelanchier lamarckii – Kupfer-Felsenbirne (KWg)
Betula pendula - Hänge-Birke
Betula utilis – Schnee-Birke (KWg)
Catalpa bignonioides – Kugel-Trompetenbaum (KWg)
Carpinus betulus – Hainbuche (KWg)
Cornus mas – Kornelkirsche (KWg)
Corylus colurna – Baumhasel (KWg)
Crataegus lav. ‚Carrierei' – Apfeldorn (KWg)
Fagus sylvatica - Rot-Buche (KWg)
Ginkgo biloba – Ginkgobaum (KWg)
Liquidamber styraciflua – Amberbaum (KWg)
Malus tschonoskii – Woll-Apfel (KWg)
Mespilus germanica – Mispel (KWg)
Ostyra carpinifolia – Hopfenbuche (KWg)
Pinus sylvestris - Wald-Kiefer (KWg)
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Pyrus communis - Wildbirne, Holzbirne
Pyrus salicifolia 'Pendula' – Weidenblättrige Wildbirne (KWg)
Quercus palustris - Sumpf-Eiche (KWg)
Quercus prinus – Kastanien-Eiche
Tilia cordata ‚Rancho' - Winter-Linde (KWg)
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Ulmus hollandia ‚Lobel' – Stadt-Ulme (KWg)
Ulmus glabra – Berg-Ulme

[4] Im Übrigen sind die privaten Gärten ortstypisch und angemessen mit Rasen, Blumen, Sträuchern und Hecken zu bepflanzen.

[5] Unbepflanzte Steingärten sind nicht zulässig.

[6] Straßeneinmündungen und Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung über 1,0 m Höhe freizuhalten.

8. -entfällt-

9. -entfällt-

10. Ausnahmen:

[1] Folgende Ausnahmen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind unter den Voraussetzungen des §31 Abs. 1 BauGB zulässig:

[2] zu Nr. 5 "Einfriedung": Ausführung von Einfriedungsmauern als Trockenmauern oder Gabionenwänden

[3] zu Nr. 6 "Terrassierungen": Höhe der Stützmauern zur Geländeterrassierung bis max. 1,20 m

HINWEISE

1. Staatsstraßen:

[1] Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraßen 2175 und 2176 wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.

2. Bestandsschutz:

[1] Bestehende Gebäude, Nebengebäude und bauliche Anlagen haben Bestandsschutz.

3. Private Gärten:

[1] Die privaten Gärten sollen überwiegend mit heimischen Blumen und Sträuchern gärtnerisch gestaltet werden.

[2] Blüh- und Wiesenflächen sind ausdrücklich erwünscht.

[3] Es wird angeregt Bäume anzupflanzen, die mit dem fortschreitenden Klimawandel und den damit einhergehenden extremen Klimabedingungen, insbesondere langen trockenen Sommern besser zurechtkommen und anpassungsfähiger sind. "Diese Klimabäume sind in der Pflanzliste (Nr. 7 Satz 3) mit dem Kürzel KWg (Klimawandel geeignet) gekennzeichnet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Konnersreuth hat in seiner Sitzung vom 23.01.2020 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "An der Mitterteicher Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung wurde am 31.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "An der Mitterteicher Straße" in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom 03.02.2020 bis 04.03.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "An der Mitterteicher Straße" in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom 03.02.2020 bis 04.03.2020 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "An der Mitterteicher Straße" in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "An der Mitterteicher Straße" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Marktgemeinde Konnersreuth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 3.Änderung des Bebauungsplanes "An der Mitterteicher Straße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

..... den .....
(Marktgemeinde Konnersreuth) (Siegel)

..... den .....
(1. Bürgermeister Max Bindl)

7. Ausgefertigt

..... den .....
(Marktgemeinde Konnersreuth) (Siegel)

..... den .....
(1. Bürgermeister Max Bindl)

8. Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes "An der Mitterteicher Straße" wurde am ..... gemäß 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

..... den .....
(Marktgemeinde Konnersreuth) (Siegel)

..... den .....
(1. Bürgermeister Max Bindl)

ÄNDERUNGEN

Beschreibung	Bearb.	Datum	Index

PROJEKT

3. Änderung des Bebauungsplans "An der Mitterteicher Straße" (einschließlich 1. und 2. Änderung)

GEMEINDE

Marktgemeinde Konnersreuth

Hauptstraße 17
95692 Konnersreuth

PLANNAME

PLANDATEN

Leistungsphase	2	Erstelldatum	24.08.2020
Gewerk	-	Maßstab	1:1000
Verfasser	RS-Bi	Index	-

PLANUNG

RSP ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG GmbH
Rosenstraße 24 · 95448 Bayreuth · Tel. 09212/305804-0 · info@rsp-architektur.de