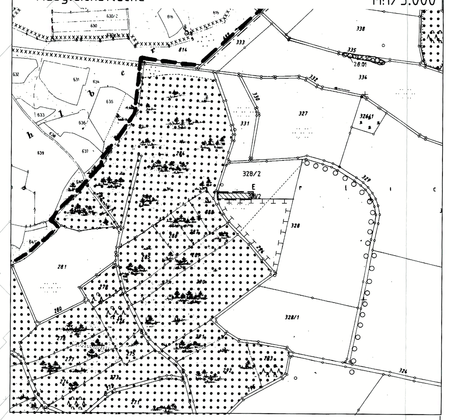
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Regnitzlosau für das Gebiet "Schöpferloh II"

M:1/500

Ausgleichsfläche M:1/5.000



Übersichtslageplan M:1/5.000

Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der jeweils aktuellen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet — WA

1.1.2. Geschossflächenzahl — **GFZ=0,7**

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt; die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Auf die Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird verwiesen.

1.1.3. Grundflächenzahl — **GRZ=0,35**

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt; die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Auf die Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird verwiesen.

1.1.4. Zahl der Vollgeschosse — **II=E+D**

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt (II=E+D). Die Vollgeschosse sind in den festgelegten Stockwerken unterzubringen (E=Erdgeschoss, D=Dachgeschoss).

1.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen

1.2.1. Bauweise — 0 ED

offene Bauweise

Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, die als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden dürfen.

1.2.2. Baugrenze

Baugrenze
Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. Straßenverkehrsflächen

Die geplante Erschließungsstraße wird auf der Flur-Nummer 730 (Haupterschließung) auf eine Fahrbahnbreite von sechs Metern ausgebaut; daran schließt sich einseitig ein 1,50 Meter breiter Gehsteig an. Die restliche Erschließungsstraße wird auf eine Fahrbahnbreite von 5,50 Metern ausgebaut, daran schließt sich einseitig ein 1,50 Meter breiter Gehsteig an.

1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

1.4. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

1.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Pflanz- und Erhaltungsgebot von Bäumen

Pflanz- und Erhaltungsgebot von Sträuchern

naturschutzfachliche Ausgleichsfläche

Bei allen Pflanzmaßnahmen von Bäumen und Sträuchern ist die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan anzuwenden. Bäume sind als Hochstämme, zweimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen; Sträucher ebenfalls zweimal verpflanzt mit einer Höhe von 80-100 cm. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

1.6. Sonstige Planzeichen

1.6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer — **SD/KWD 30°-38°**

Zugelassen sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer, die auf beiden Seiten gleiche Dachneigungen aufweisen; die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 30° und 38° auszuführen.
Wird ein Kniestock angeordnet, so darf seine Höhe 75 cm nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante Fußboden bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ=0,7	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ=0,35	II=E+D	Zahl der Vollgeschosse
Dachform	SD/KWD	30°-38°	Dachneigung

Flurstücksnummern — **732**

vorhandene Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

Höhenlinien — 531 m

4. Hinweise

4.1. Benachrichtigungen

Spätestens vier Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist die Deutsche Telekom, Niederlassung Bayreuth, die Kabel Bayern, Windischeschenbach, die e.on, Kundencentrum Kulmbach, und die Fränkische Gas-Lieferungs-Gesellschaft, Bayreuth, zu benachrichtigen.

4.2. Bodenversiegelung/Niederschlagswasser

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Alle Flächen, die nicht für Gebäude oder Nebenanlagen benötigt werden, sollten als Grün- oder Gartenflächen gestaltet werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

Um den Trinkwasserverbrauch im Baugebiet zu senken, wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Toilettenspülung oder zur Gartenbewässerung, zu verwenden.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Regnitzlosau beschloß in seiner Sitzung vom 6. Mai 2003 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Schöpferloh II". Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

5.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 11. Juli 2003 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht; der Vorentwurf des qualifizierten Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Schöpferloh II" in der Fassung vom 8. Juli 2003 wurde mit der Begründung während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 21. Juli bis 22. August 2003 im Rathaus der Gemeinde Regnitzlosau ausgelegt.

5.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18. Juli 2003 in der Zeit vom 21. Juli bis 22. August 2003 an der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Schöpferloh II" beteiligt und angehört.

5.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des qualifizierten Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Schöpferloh II" in der Fassung vom 9. September 2003 wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 9. September 2003 nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung, im Rathaus der Gemeinde Regnitzlosau vom 22. September bis 24. Oktober 2003 mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt.

5.5. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Regnitzlosau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ..... den qualifizierten Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Schöpferloh II" in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

5.6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich öffentlich bekanntgemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Gemeinde Regnitzlosau zu jedermanns Einsicht ab ..... öffentlich ausgelegt wird. Der qualifizierte Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Schöpferloh II" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht in Fällen einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften innerhalb eines Jahres, in Fällen von Mängeln der Abwägung innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten schriftlich gegenüber der Gemeinden geltend gemacht werden. Auf die Vorschriften des § 44 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Regnitzlosau, den .....

.....
Gemeinde Regnitzlosau
G. Schiller
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	1.19.03
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Regnitzlosau für das Gebiet "Schöpferloh II"	
Planungsstand:	9. September 2003, Entwurf
Maßstab:	1/500
IVS INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN GMBH Beratende Ingenieure	Abteilung Bauleitplanung Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de - http:\\www.ivs-kronach.de
bearb. / gez.:	kö/pb
Ort, Datum:	Kronach, im September 2003 — Dipl. Geogr. Norbert Köhler