

Die Kartengrundlage entspricht dem amtlichen Kataster mit Stand vom 04. Oktober 2022 (C) Bayerisches Vermessungsamt

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 Abs.2 BayBO i.V.M. § 9 Abs. 4 BauGB

- 2.1. Material und Gestaltung der Dächer**
Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dacheindeckungen. Einschränkend sind nur Metalldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht. Grelle Farben sind grundsätzlich unzulässig. Dachbegrünung sind zulässig und erwünscht.
- 2.2. Fassaden**
Die Außenwände baulicher Anlagen sind mit einer hellen Fassade zu versehen, die jedoch durch dunkle Teilflächen gegliedert sein kann. Fassadenbegrünung ist zulässig.
- 2.3. Abstandsflächen**
Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
- 2.4. Einfriedungen**
Einfriedungen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen dürfen einschließlich lebender Hecken eine Höhe von 1,00 m gemessen von Bordsteinoberkante am Fahrbahn- bzw. Gehwegrand nicht überschreiten. Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wände errichtet werden. Die Verwendung von Stacheldraht jeglicher Art ist untersagt.
- 2.5. Gartengestaltung**
Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Als Baumplanzung wird empfohlen, nur heimische Laubbäume vorzusehen. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 300 m² ein Baum kommt. Dabei ist Art 47 ff. AGBGB zu beachten.

Verfahrensmerkmale

- 1. Änderungsbeschluss**
Der Gemeinderat Konradsreuth beschloss in seiner Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes "Ahornberg I". Die Änderung des Bebauungsplanes findet im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB statt.

..... (Dienstsigel)
Unterschrift
- 2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. Die Benachrichtigung erfolgte durch Schreiben vom**

..... (Dienstsigel)
Unterschrift
- 3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht sowie im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte durch das Mitteilungsblatt Nr. .. vom**

..... (Dienstsigel)
Unterschrift

- 4. Die Gemeinde Konradsreuth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan "Ahornberg I" mit Satzung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB geändert.**

Konradsreuth, den
.....
Gemeinde Konradsreuth
Matthias Döhla
Erster Bürgermeister
(Dienstsigel)

5. Ausgefertigt

Konradsreuth, den
.....
Gemeinde Konradsreuth
Matthias Döhla
Erster Bürgermeister
(Dienstsigel)

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderungssatzung zu dem Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Konradsreuth zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit aufgehoben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Konradsreuth, den
.....
Gemeinde Konradsreuth
Matthias Döhla
Erster Bürgermeister
(Dienstsigel)

Satzung und Präambel

- § 1**
Gemäß
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
 - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
 - Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist
 - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- beschließt die Gemeinde Konradsreuth die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Ahornberg I" rechtskräftig seit 04.11.1985 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

- § 2**
Diese Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

- 1.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1.1. Grundfläche
Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt **GRZ 0,6**
- 1.1.2. Zahl der Vollgeschosse
Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal eins (I) festgesetzt. **I**
- 1.1.3. Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante (GOK) eine Höhe von 7,50 Metern **GOK <= 7,50 m** (GOK 7,50) nicht überschreiten.
- Gemessen wird von der Erdgeschossrofußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes (z.B. OK Attika oder OK Dachfirst). Heizungs- und Klimatechnik, sowie Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung Erneuerbarer Energien dürfen diese Höhe überschreiten. Untergeordnete Bauteile wie Antennen oder Sirenen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überschreiten.
- 1.1.4. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Erdgeschossrofußbodenoberkante darf höchstens 50 Zentimeter über dem mittleren Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Haupteingangstür liegen. Die Bebauung soll der Geländeform folgen. Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.
- 1.2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 1.2.1. Bauweise
Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. **o**
- 1.2.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

1.3. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Zulässig ist ein zentrales Feuerwehrgerätehaus mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Schulungsraum, Übungsturm und weiteren für ein Feuerwehrgebäude relevanten Nutzungen.

1.4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Bauverbotszone der Kreisstraße HO 25:
Hochbauten und Nebenanlagen dürfen in einem Abstand von 4 Metern, gemessen vom äußersten Fahrbanrand, errichtet werden. Für Abgrabungen bzw. Auffüllungen größeren Umfangs ist ebenfalls ein Schutzbereich von 4 Metern zum äußeren Fahrbanrand einzuhalten.

Sichtdreiecke:
Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind Bebauung jeglicher Art sowie von Bepflanzungen über 80 cm unzulässig.

1.5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Rahmen der Erschließung ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden. Die Führung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zulässig. Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt und auf den Privatflächen weitergeführt.

Mischwasserkanal

1.6. Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig mittels Versickerungsanlagen (Rigolen oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden.

1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Regelungen zum vorsorgenden Bodenschutz (§ 202 BauGB)
Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Minimierung der Versiegelung
Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Pflaster ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

1.8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

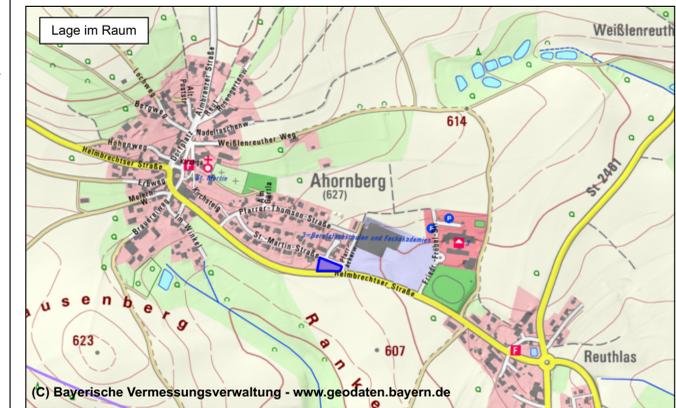
Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ahornberg I" treten innerhalb des Geltungsbereich der 1. Änderung die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ahornberg I" außer Kraft.

3. Weitere Planeintragen/Nachrichtliche Übernahmen

Art der baulichen Nutzung	Fläche für Gemeinbedarf	Zweckbestimmung	Zweckbestimmung	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	GOK <= 7,50 m	GRZ 0,6		
Bauweise	o	I		Anzahl der Vollgeschosse

- Flurstücksnummern z.B. 249
- bestehende Grundstücksgrenze
- Gebäudebestand
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ahornberg I"
- Höhenlinien 602
- Trinkwasserleitung

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



Projekt 1.53.05	Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Konradsreuth für das Gebiet "Ahornberg I" im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	
Entwurf zur Beteiligung gem. §§ 3/4 Abs. 2 BauGB Fassung vom 13.03.2024		Maßstab 1:500

Entwurfsverfasser:
 Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Tel. (09261)6062-0
e-mail: info@ivs-kronach.de
www.ivs-kronach.de
bearb. / gez.: ke / ke
Kronach, im März 2024