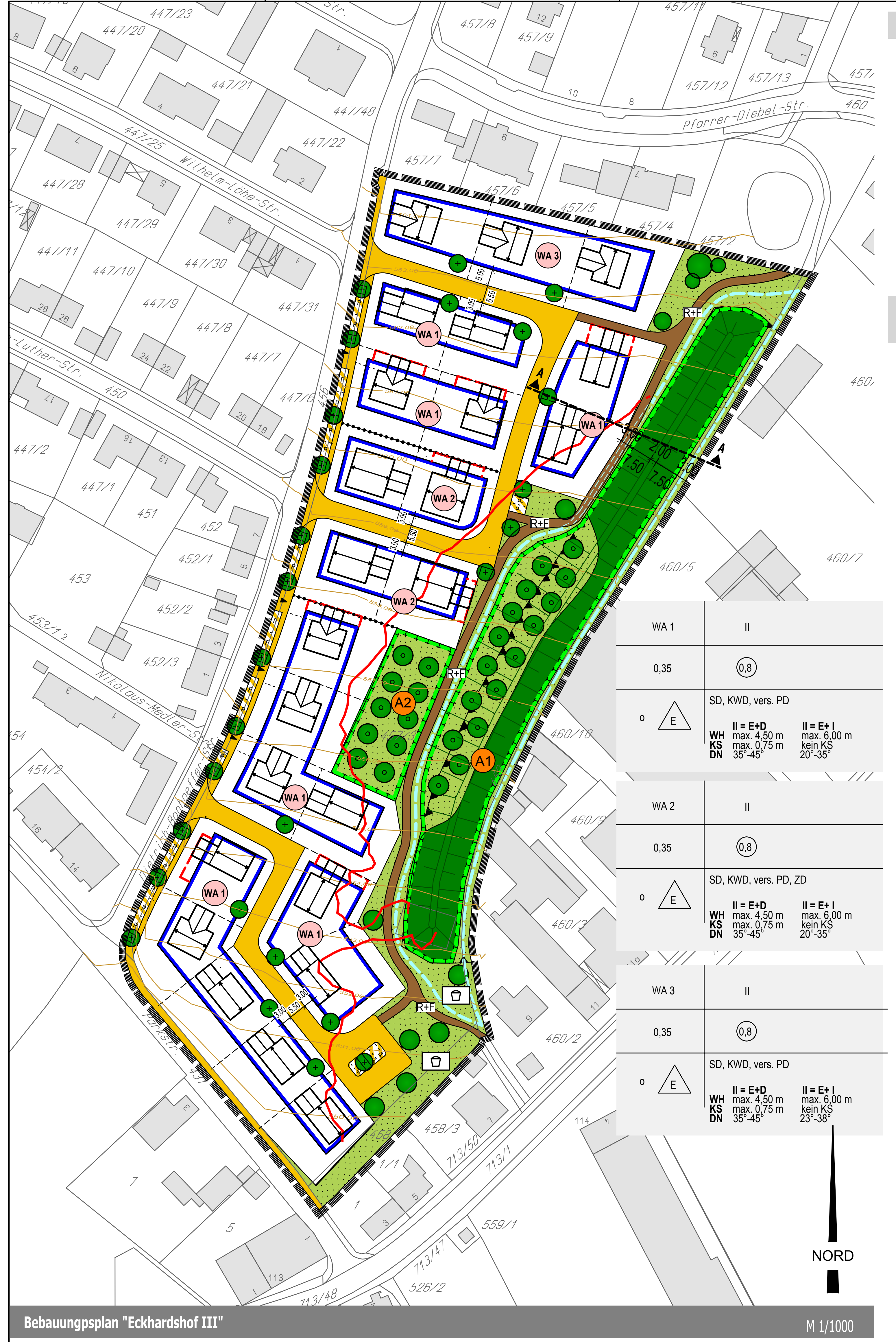
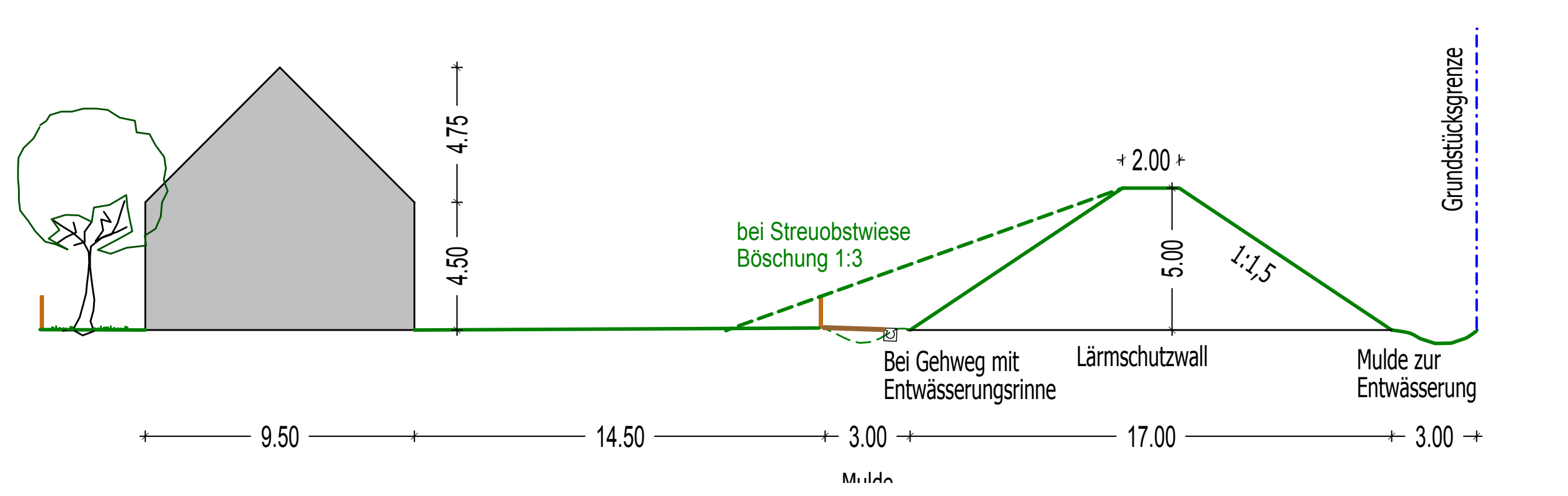


WA 1	II
0,35	(0,8)
o △E	SD, KWD, vers. PD **II = E+D** **II = E+ I** **WH** max. 4,50 m max. 6,00 m **KS** max. 0,75 m kein KS **DN** 35°-45° 20°-35°

WA 2	II
0,35	(0,8)
o △E	SD, KWD, vers. PD, ZD **II = E+D** **II = E+ I** **WH** max. 4,50 m max. 6,00 m **KS** max. 0,75 m kein KS **DN** 35°-45° 20°-35°

WA 3	II
0,35	(0,8)
o △E	SD, KWD, vers. PD **II = E+D** **II = E+ I** **WH** max. 4,50 m max. 6,00 m **KS** max. 0,75 m kein KS **DN** 35°-45° 23°-38°

Bebauungpsplan "Eckardshof III" M 1/1000



Systemschnitt A-A (Lärmschutzwall) M 1/250

EINLEITUNG

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, FN BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes zur Änderung des Baukammergesetzes, des Gesetzes über das öffentliche Versorgungswesen und der Bayerischen Bauordnung vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296)

und Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, FN BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Statistikgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 12. Mai 2015 (GVBl. S. 82)

erlässt die Gemeinde Konradsreuth den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Eckardshof III“

als Satzung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil sowie der Begründung mit Umweltbericht.

A. ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB, BauNVO, i.d.F. vom 15.09.2014 PlanV und Art. 81 BayBO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1	WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1	0.35	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
2.2	(0.8)	Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
2.3		Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) erfolgt gemäß den Eintragungen im Plan.
2.4	II	maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, siehe Punkt 4.1

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i. v. m. § 22 und 23 BauNVO)

3.1	o	offene Bauweise
3.2	△E	nur Einzelhäuser zulässig
3.3		Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
3.4		Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO	maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
Bauweise	zulässige Dachformen, SD = Satteldach KWD = Krüppelwalmdach vers. PD = versetztes Pultdach ZD = Zeltdach max. Wandhöhe (WH) max. Kniestockhöhe (KS) zulässige Dachneigung (DN)

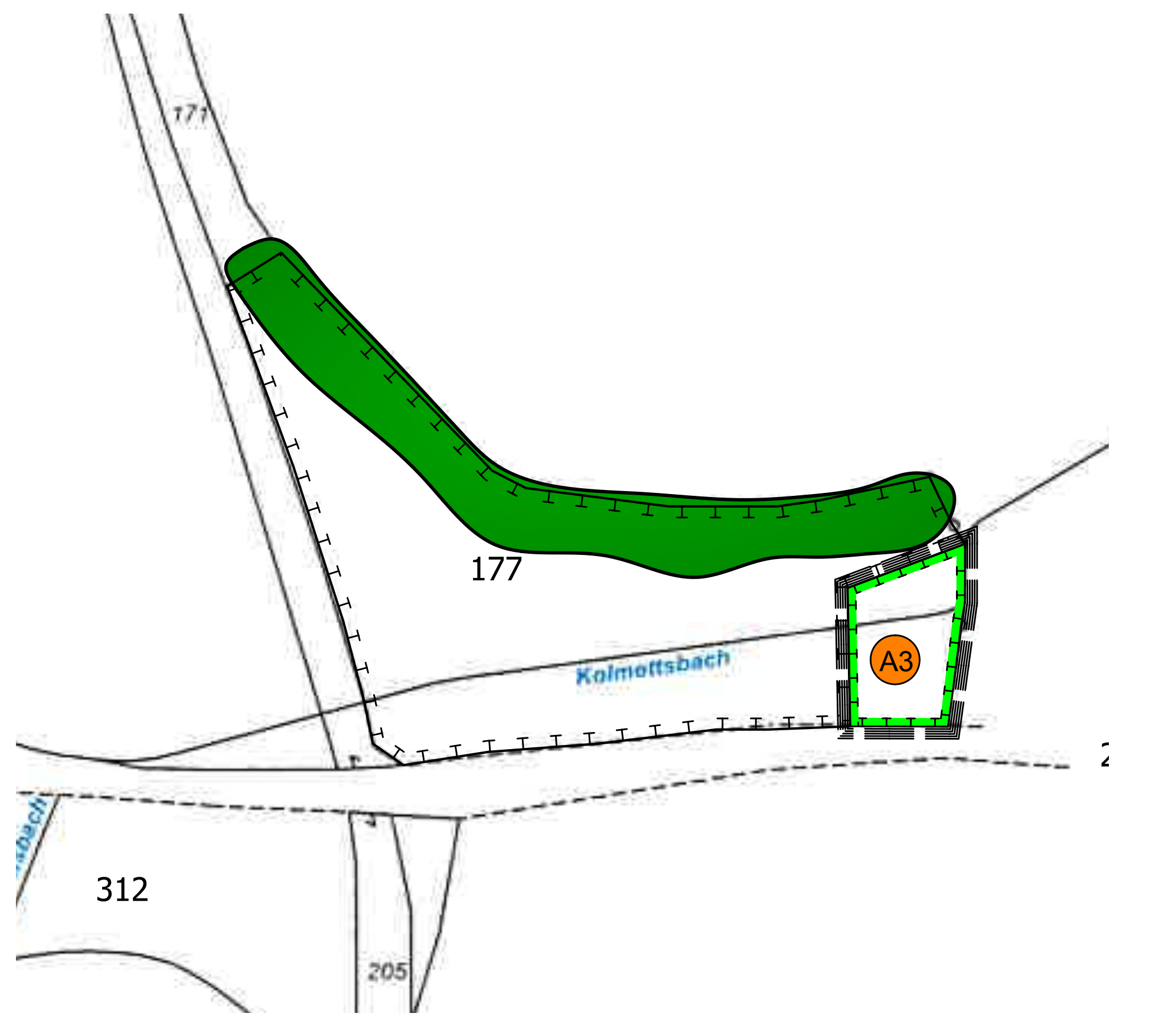
4. Höhe der Gebäude

4.1 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig am Gebäude an der topografisch höchsten Geländestelle gemessen. Als maximal zulässige Wandhöhe wird festgesetzt:

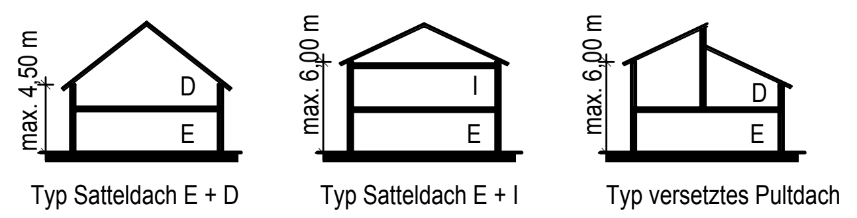
bei **Bauweise II = E + D** (maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss zwingend als Dachgeschoss auszuführen ist): maximale Wandhöhe WH = 4,50 m.

bei **Bauweise II = E + I** (maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse; das ggf. darüber liegende Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss ergeben): maximale Wandhöhe WH = 6,00 m.

4.2 Bei der Bauweise **E+D** sind Kniestöcke mit einer maximalen Höhe von 0,75 m zulässig.
Bei der Bauweise **E + I** sind Kniestöcke unzulässig.
Die Festsetzung nach Teil B Ziffer I Nr. 2 Satz 2 bleibt unberührt.



externe Ausgleichsfläche A3 - Fl.-Nr. 177 / Silberbach M 1/1000



Systemschnitte

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1	🟨	öffentliche Verkehrsfläche
5.2	▨	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: öffentl. Parkplätze
5.3	R + F	Rad- und Fußwege (öffentlich)
5.4		Straßenbegrenzungslinie
5.5	P	öffentliche Parkplätze
5.6	►	Einfahrt

6. Grünordnung

6.1	🟩	öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Spielplatz
6.2	⊕	Laubbaum bereichsgebunden zu pflanzen zur Begrünung der Straßenräume
6.3	●	Laubbaum
6.4	◉	Obstbaum Hochstamm

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

7.1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
7.1.1	A1	Lärmschutzwall mit Gehölzpflanzung aus autochthonen Landschaftsgehölzen. Artenauswahl nach Artenliste 2.5.4. Auf den flacheren Böschungen: Anlage einer Streuobstwiese mit Pflanzung von Obstbäumen als Hochstamm. Pflege der Bäume unter Verzicht auf chemische Pflanzenschutzmittel und Düngung. Pflege mit zweimaliger Mahd pro Jahr.
7.1.2	A2	Anlage einer Streuobstwiese mit Pflanzung von Obstbäumen als Hochstamm. Pflege der Bäume unter Verzicht auf chemische Pflanzenschutzmittel und Düngung. Pflege mit zweimaliger Mahd pro Jahr.
7.1.3	A3	zugeordnete externe Ausgleichsfläche auf Flnr.177, Gemarkung Silberbach. Aufwertungsmaßnahmen: Anlage eines naturnahen Gewässers mit Flachufern. Keine Bewirtschaftung. Sukzessionsentwicklung mit periodischem Entfernen von Gehölzen am Südufer

8. Immissionsschutz

8.1	▲▲▲	Begrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

9. Sonstige Planzeichen

9.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
9.2	- - -	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
9.3	↔	Hauptfirstrichtung, Abweichungen von der festgesetzten Hauptfirstreichtung um 90° sind zulässig. Die Stellung von Gebäuden mit Zeltdächern im WA 2 hat sich der festgesetzen oder abweichend zugelassenen HAuptfirstrichtung anzupassen; eine Schrägstellung der Gebäude ist unzulässig.
9.4	•••••••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
9.5	- - -	Entwässerungsmulde
9.6		Isolinie Nachtzeit

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

I. GRUNDLEGENDE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Die äußere Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen hat auf die Belange der Erhaltung, Gestaltung und Fortentwicklung des Ortsbildes Rücksicht zu nehmen. Gebäude und bauliche Anlagen haben sich auch hinsichtlich ihrer Gestaltung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen, dürfen das Ortsbild weder beeinträchtigen noch verunstaltend wirken. Dies gilt in besonderem Maße für die Gestaltung der Dächer (Dacheindeckung, Dachmaterialien und Dachfarben). Von der äußeren Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen dürfen keine Belästigungen oder Störungen für das Ortsbild ausgehen.

1. Dachform und Dachneigung
Als Dachform sind, soweit keine abweichenden Festsetzungen erfolgen, nur symmetrische Satteldächer, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung bei einer Bauweise E + D von 35 bis 45 Grad zulässig. Einzelhäuser mit versetzten Pultdächern dürfen auch mit asymmetrischen Pultdächern und unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden. Die maximalen Wand- und Kniestockhöhen sind einzuhalten. Diese Festsetzungen gelten nicht für Wintergärten.

Im Teilbereich (WA 1) beträgt die zulässige Dachneigung bei einer Bauweise E + I zwischen 20 und 35 Grad.
Im Teilbereich (WA 2) beträgt die zulässige Dachneigung bei einer Bauweise E + I zwischen 20 und 35 Grad;
bei Zeltdächern beträgt die zulässige Dachneigung 23 bis 35 Grad. Zeltdächer werden nur bei der Bauweise E + I zugelassen;
bei der Bauweise E + D sind Zeltdächer unzulässig.
Im Teilbereich (WA 3) beträgt die zulässige Dachneigung bei einer Bauweise E + I zwischen 23 bis 38 Grad.

2. Kniestock
Bei Wohngebäuden in der Bauweise E + D werden Kniestöcke mit einer Höhe von maximal 0,75 m zugelassen;
in der Bauweise E + I werden keine Kniestöcke zugelassen.
Die Kniestockhöhe wird an den Außenwandflächen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Dachsparren gemessen.

3. Dachüberstände
Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:
an der Traufe: maximal 0,80 m,
am Ortgang: maximal 0,50 m.

4. Dachgauben
Bei Dachgauben zur Belichtung von Dachräumen sind zwei Alternativen zulässig:

Alternative 1:
Ausführung als stehende Einzelgauben mit Satteldach oder mit abgeschlepptem Dach; Eindeckung wie Hauptdach. Die Breite der Gauben darf insgesamt die Hälfte der Länge der traufseitigen Gebäudeaußenwand nicht überschreiten. Die Breite einer Einzelgaube darf 1,60 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,0 m betragen. Zu den Giebelaußenwänden ist mindestens ein Abstand von 1,5 m einzuhalten. Das Gaubenfenster ist nur im Hochformat zulässig.

Alternative 2:
Ausführung als eine zusammenhängende durchlaufende Schleppgaube mit Eindeckung wie Hauptdach. Die Breite der Gaube darf zwei Drittel der Länge der traufseitigen Gebäudeaußenwand nicht überschreiten. Zu den Giebelaußenwänden muss mindestens ein Abstand von 2.0 m eingehalten werden. Die Gaube ist so zu gliedern, dass Gaubenfenster im Hochformat entstehen.

5. Gebäudesockel
Für die Gebäudesockel gilt, dass die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK) der Wohngebäude bergseits die Oberkante der fertigen Straße an der höchsten Stelle nicht mehr als 1,20 m überschreiten darf.
Für die talseitige Bebauung gilt, dass die Höhe EFOK der Wohngebäude die fertige Straße an der höchsten Stelle nicht mehr als 0,30 m überschreiten darf. Für die seitliche Bebauung (westlich und östlich der geplanten Erschließungsstrasse) gilt, dass die Höhe EFOK der Wohngebäude bergseitig gemessen, die Oberkante fertige Straße nicht mehr als 0.30 m überschreiten darf.

6. Wintergärten
Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind zulässig. Sie haben sich in der äußeren Form dem Hauptgebäude anzupassen und mit diesem eine optische und gestalterische Einheit zu bilden.

7. Garagen und Nebengebäude
Garagen, Carports und Stellplätze sind unter Beachtung der Bestimmungen von § 12 BauNVO grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der festgesetzten "Flächen für Stellplätze und Garagen" zulässig; die Festsetzungen nach Teil B Ziff. I Nr. 8 Abs. 1 und 2 bleiben unberührt. Von dieser Festsetzung kann die Gemeinde auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn der Stellplatzbedarf auf dem Grundstück anderweitig nicht gedeckt werden kann, öffentlich-rechtliche geschützte nachbarliche Belange nicht verletzt werden und im Falle einer Grenzbebauung der/die Eigentümer/ Eigentümerin des benachbarten Grundstückes zustimmt.

Die Einfahrtsseite von Garagen und Carports muss 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein, der Abstand von Nebengebäuden muss mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie betragen.

Garagen, Carports und Nebengebäude, die mit dem Hauptgebäude zusammengebaut oder verbunden sind, sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Von der Dachneigung kann die Gemeinde auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geboten erscheint und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu befürchten ist; die geringere Dachneigung darf max. 15 Grad abweichen.

Freistehende Garagen, Carports und Nebengebäude sind hinsichtlich Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen. Von der Dachneigung kann die Gemeinde auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu befürchten ist; die geringere Dachneigung darf max. 15 Grad abweichen.
Alternativ sind begrünte Flachdächer zulässig, deren Dachbegrünung auf Dauer zu erhalten ist.

Bei Grenzbebauung sind Garagen, Carports und Nebengebäude benachbarter Grundstücke grundsätzlich in einheitlicher Form und Gestaltung auszuführen. Der Nachbauende hat sich insoweit der Bebauung des zuerst Bauenden anzupassen. Von dieser Festsetzung kann die Gemeinde auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu befürchten ist und öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange nicht verletzt werden.

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze (Garagen, Carports oder Stellplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen.

8. Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen der BayBO und den weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO; dies gilt nicht für Garagen und Carports.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, wenn sie sich nach Baumasse und Gestalt in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Diese Anforderungen sind grundsätzlich gewahrt, wenn pro Bauparzelle eine zu überbauende Grundstücksfläche von max. 30 qm nicht überschritten wird, es sich um eine eingeschossige Bauweise handelt und eine max. Traufhöhe von 2,75 m eingehalten wird.

Nebenanlagen und Anlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO sind zulässig.

II. GRÜNORDNUNG

1. Einfriedung
Zur Einfriedung der Grundstücke sind grundsätzlich nur sockellose Holzlattenzäune oder (schmiedeeiserne) Metallzäune mit einer Höhe von 1,00 m bis 1,30 m über OK fertige Straße (Straßenrand) bzw. natürliches Gelände zulässig. An der vorderen Grundstücksgrenze (entlang der Straßenfront) dürfen abweichend Einfriedungen auch mit Zaunsockel mit einer Sockelhöhe von max. 0,30 m errichtet werden, wobei die Gesamthöhe der Einfriedung von 1,30 m nicht überschritten werden darf.
An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind außerdem grüne Maschendrahtzäune (kunststoffummantelt, möglichst in Verbindung mit Kletterpflanzen oder Hecken, vorzugsweise Laubhecken) ohne Zaunsockel zulässig. Abgrenzungen zur ersatzweisen Einfriedung der Grundstücke (z.B. Mauern oder Sockel) sind insgesamt unzulässig.

2. Grünordnung

2.1 Pflanzarbeiten
2.1.1 Generelles Pflanzgebot für Privatgrundstücke
Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum, bzw. Obstbaum - Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen. Durch Pflanzgebot festgelegte Straßenbäume auf Privatgrund nach 2.1.2 werden angerechnet.
Die vorgegebene Bereichsbindung der Bäume entlang der Straßen ist dabei einzuhalten. Die Pflanzgebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen darf ein Anteil von Nadelgehölzen von 20 % nicht überschritten werden. Eine Einfriedung mit fremdländischen Nadelgehölzen wie z. B. Thuja oder Scheinzypresse ist nicht zulässig.Sämtliche Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen, vor Zerstörung zu schützen und bei Verlust zu ersetzen.

2.1.2 Begrünung Straßenraum
Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Baumpflanzungen mit der angegebenen Bereichsbindung durchzuführen (Baumarten und Mindestgrößen Punkt 2.5.3). Der Abstand zu Straße bzw. Gehweg oder Parkplatz darf maximal 2,0 m betragen.

2.1.3 Pflanzauswahl für öffentliche Flächen und Spielplätze
Bei der Bepflanzung und Begrünung des Spielplatzes dürfen im Sinne der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 22.06.1976 keine giftigen Pflanzenarten verwendet werden.

2.2 Bodenarbeit
Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen weder unnatürlich noch verunstaltend wirken. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern. Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich in die Eigenart der natürlichen Geländeoberfläche einfügen.
Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche und Abgrabungen nur bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Im Bereich mit einer Breite von 4,00 m entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

2.3 Flächenbefestigung
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sind weitgehend mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil) herzustellen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.

2.4 Oberflächenentwässerung
Das von Dachflächen, Terrassen und nicht befahrbaren Verkehrsflächen der Baugrundstücke (Fußwege) abfließende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf den Baugrundstücken zurückzuhalten. Pro Baugrundstück ist entsprechend dem voraussichtlichen Dachwasseranfall ein Rückhaltebecken (Zisterne) mit einem Mindestvolumen von 5 cbm zu errichten, welches unter Beachtung der ortsrechtlichen Vorschriften (Entwässerungssatzung) für die Brauchwassernutzung verwendet werden darf. Aus wasserrechtlichen und ökologischen Gründen sind pro Baugrundstück mindestens ein Sickerschacht oder eine Sickermulde (Rigolenversickerung) herzustellen; dies gilt nicht, wenn der durchzuführende und fachlich zu belegende Sickertest pro Baugrundstück belegt, dass eine Versickerung nicht oder nur sehr bedingt möglich ist. Der Überlauf der Regenrückhaltebecken sowie der Sickerschächte oder Sickermulden ist nach den technischen Vorgaben der Gemeinde und soweit nicht anders bestimmt wird, an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Rückhaltebecken, Sickerschächte und Sickermulden sind vor ihrer Inbetriebnahme von der Gemeinde abzunehmen.

2.5 Pflanzenauswahl und Pflanzgrößen
Es ist eine standortgerechte heimische Vegetation entsprechend folgender Liste anzusiedeln:

2.5.1 Baumarten I. Ordnung (großkronige Laubbäume)
Mindestgröße: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. STU 12 - 14 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

2.5.2 Baumarten II. Ordnung (kleinkronige Laubbäume)
Mindestgröße: Hochstamm, 2 x v. STU 12 -14 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Obstbaum	Hochstämme bzw. Halbstämme

2.5.3 Laubbäume zur Straßenbepflanzung
Mindestgröße: Hochstamm, STU 14 - 16 cm (keine Kugelformen oder rotlaubige Sorten)

Acer platanoides	Spitzahorn in geeigneten Sorten
Acer pseudoplatanus	Bergahorn in geeigneten Sorten
Crataegus laevigata "Paul's Scarlett"	Rotdorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde in geeigneten Sorten

2.5.4 Artenliste für Heister und Sträucher für Bepflanzung Lärmschutzwall

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburum opulus	Gemeiner Schneeball
Rosa spec	Wildrosen in Sorten

C. ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE HINWEISE

(nach § 9 BauGB, BauNVO, PlanzV und § 81 BayBO)

1.		best. Grundstücksgrenzen
2.	13	bestehende Gebäude
3.	2115	Flurnummer
4.	- - - -	vorgeschlagene Parzellengrenze
5.	273,5	Höhenlinien
6.	12.60	Maßlinie
7.	⊟	geplantes Gebäude (unverbindlicher Vorschlag zur Gebäudestellung)
8.		Fläche für gemeindliches Ökokonto
9.	🟩	bestehender Gehölzbestand

10. INHALT DER BAUVORLAGEN
10.1 Jedes Baugesuch ist mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen, in denen die Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen oder geplanten Erschließungsanlagen, die Höheneinstellung in Meter über NN sowie die geplanten Geländeveränderungen dargestellt werden.
10.2 Die Gestaltung der baulichen Anlagen und der befestigten Flächen ist prüfbar nachzuweisen.
10.3 Art und Menge der Pflanzmaßnahmen ist darzustellen.

11. NEUPFLANZUNGEN
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände (vgl. Art. 47 AGBGB) einzuhalten:

Gehölze bis zu 2,0 m Höhe =	mind. 50 cm Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe =	mind. 2,0 m Abstand von der Grenze

12. ANZEIGEPFLICHT DENKMALSCHUTZ
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u. ä. auftreten, sind die Zufallsfunde gem. Art. 8 Abs.1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Fundorte sind gemäß Art. 8 Abs.2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverändert zu belassen.

13. ALTER BERGBAU
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Baugebiet beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus, wie künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen, Auffüllungen etc. gestoßen wird. Werden solche Hinweise angetroffen, ist die Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern- in Bayreuth zu verständigen.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Der Gemeinderat Konradsreuth hat in der Sitzung vom 12.11.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Eckhardshof III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung 17.12.2014 hat in der Zeit vom 09.02.2015 bis 06.03.2015 stattgefunden.

3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.12.2014 hat in der Zeit vom 15.02.2015 bis 20.03.2015 stattgefunden.

4. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2016 bis 26.02.2016 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde am 12.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

5. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2016 bis 26.02.2016 beteiligt.

6. **Erneute öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebaunugsplanes in der Fassung vom 16.03.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom .... bis .... erneut öffentlich ausgelegt.
Die erneute öffentliche Auslegung wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

7. **Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom .... bis .... erneut beteiligt.

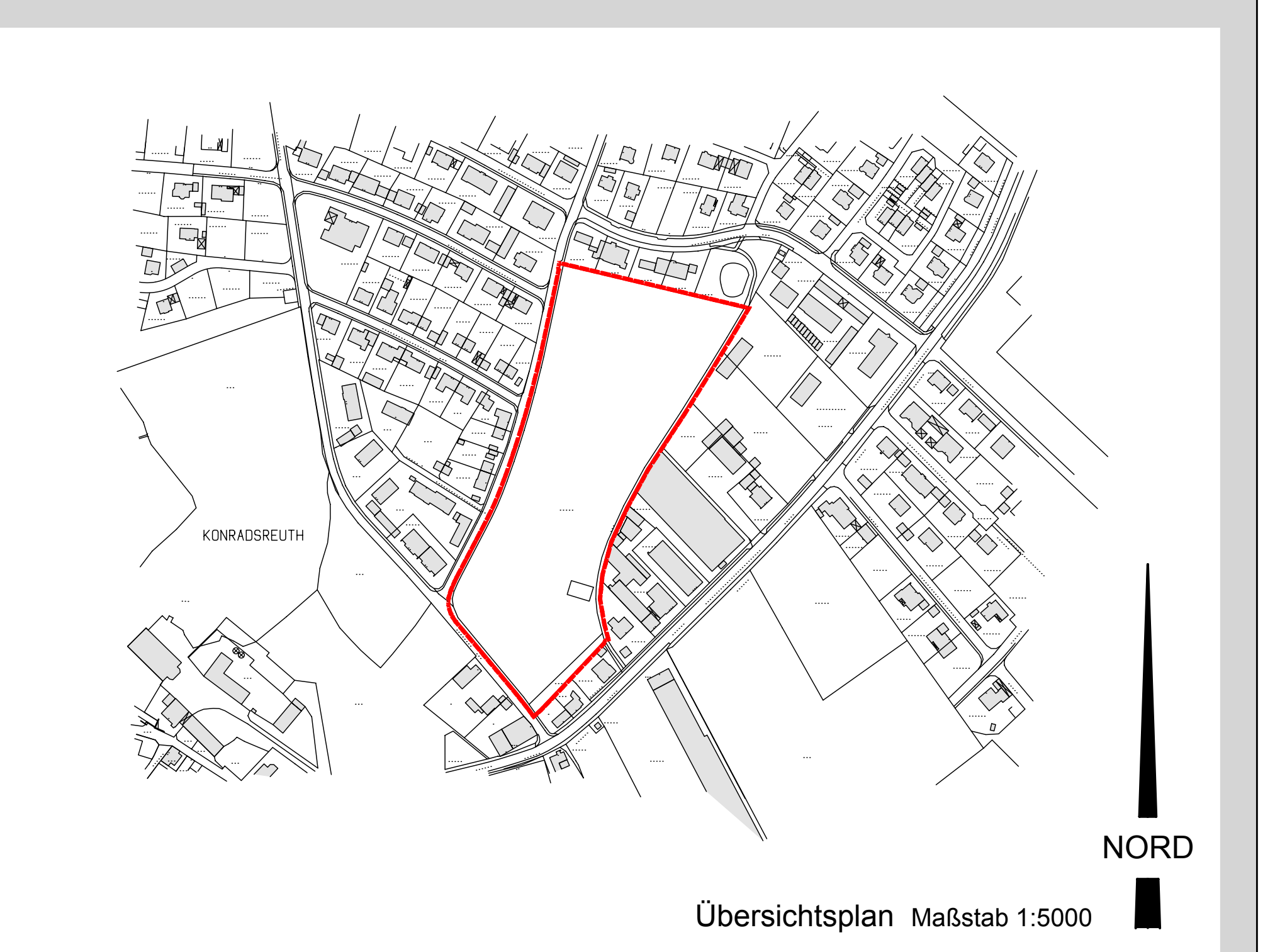
8. **Satzungsbeschluss:**
Die Gemeinde Konradsreuth hat mit Beschluss des Gemeinderats Konradsreuth vom .... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

9. **Bekanntmachungsverfahren:**
Der Satzungsbeschlus zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs.3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten und somit rechtsverbindlich.

Konradsreuth, den ....
GEMEINDE KONRADSREUTH

Mathias Döhla ....
Erster Bürgermeister (Siegel)



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

BEBAUUNGSPLAN NR. 17
mit Grünordnungsplan

Baugebiet: **"Eckardshof III"**

GEMEINDE KONRADSREUTH
LANDKREIS HOF

Entwurf
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Maßstab 1:1000
Fassung vom 16.03.2015

Bayerische Landessiedlung®

Bayerische Landessiedlung GmbH
Niederlassung Franken
Bahnhofstr. 29 95444 Bayreuth
Tel. 0921/7842-0 Fax: 0921/7842-20
bayreuth@bls-bayern.de