

WA	III (U+E+D)
GRZ	GFZ
0,4	1,2
E	Bauweise
o	
FD, PD	0° - 15°
SD, KwD	25° - 40°
vers. PD	

WA	III (U+E+D)
GRZ	GFZ
0,4	1,2
E	Bauweise
o	
SD, KwD	35° - 45°

MI	III (U+E+D)
GRZ	GFZ
0,4	1,2
	Bauweise
	o
SD, KwD	35° - 45°

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

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

- III** Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Es sind max. 3 Vollgeschosse zugelassen.
- bei FD, PD → U + E + I
- bei SD, KwD, vers. PD → U + E + D
- GRZ 0,40** max. Grundflächenzahl (§ 16 und 19 BauNVO)
- GFZ 1,20** max. Geschöffflächenzahl (§ 16 und 20 BauNVO)

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- O** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- E** nur Einzelhäuser zulässig

4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 4.1 Ursprünglicher und geplanter Geländeverlauf sind in den Bauvorlagen zu den Bauanträgen mit Höhenkodierung darzustellen.
- 4.2 Es sind für die Hauptgebäude nur die Dachformen gemäß den jeweiligen Eintragungen im Planungsspiegel zugelassen. Für die östliche Baureihe sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude zugelassen. Für die nordwestliche und die zwei mittleren Baureihen sind sowohl Satteldächer und Krüppelwalmdächer, als auch Flachdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer für die Hauptgebäude zugelassen. Dachneigung und Wandhöhe sind gemäß den Eintragungen im Planungsspiegel bzw. den verbindlichen Festsetzungen zu errichten. Mit dem Hauptgebäude verbundene Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckungsmaterial dem Hauptgebäude anzupassen, das gilt nicht für Dachterrassen. Mit dem Hauptgebäude nicht verbundene Garagen und Nebengebäude dürfen aber auch mit Flachdächern versehen werden. Angebaute Grenzgaragen und Nebengebäude sind nach vorhandenem Bestand zu gestalten. Die Abstandsflächen richten sich nach den Bestimmungen des Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

- 4.3 Dachgauben (Schleppgauben oder stehende Gauben) sind sowohl als Einzelgauben als auch als verbundene Gauben insgesamt bis zu 2/3 der Gebäudeaußenwandlänge für SD, KwD und versetzte PD zulässig. Der Mindestabstand der Gauben zur Giebelaußenwand wird mit 1,50 m festgelegt.

- 4.4 Garagen, Carports und Nebengebäude müssen von der Verkehrsfläche einen Parallelabstand von mindestens 5,00 m einhalten, im inneren Baufeld darf dieser für Garagen und Carports auf 3,00 m reduziert werden. Im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen sind in den Knotenpunktsradialen keine Zu- und Ausfahrten eines Grundstückes zulässig. Es sind nur Massivgaragen (keine Blechgaragen) zulässig.

5. EINFRIEDUNG

- Als straßenseitige Einfriedungen werden bis 30 cm hohe Sockel und Zäune mit einer Gesamthöhe mit max. 1,20 m zugelassen. Als Zäune sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig, jedoch keine geschlossene Bretterfront.

6. BEPFLANZUNG

- Auf jeder Grundstücksfläche ist mindestens ein stadortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaum-Hochstämme. Im Pflanzgebotsbereich ist ein dichter, 2-zeiliger Grüngürtel aus standortgerechten Laubgehölzen lt. untenstehender Auswahlliste zu bepflanzen. Dabei müssen pro Grundstück zwei mittel- bzw. großkronige Bäume gepflanzt werden.

AUSWAHL STANDORTGERECHTER LAUBGEHÖLZE

Pflanzliste Abgrenzung Ortsrand	Pflanzliste Baugrundstücke, schmale Pflanzflächen
Laubgehölze großkronig	Laubbäume 2. Ordnung mittelgroß (bis 20 m)
Bergahorn Spitzahorn Bergulme Weißbirke Stieleiche Zitterpappel Winterlinde	Schwarzleite Hänge-Birke Hain-Buche Wallnuss Vogelkirsche Wildbirne Silberweide
Laubbäume lockerkronig:	Kleinbäume 3. Ordnung bis strauchartige Bäume
Ashweide Vogelbeere	Feld-Ahorn Zierapfel Kornelkirsche Hainbuche Kätzchen-Weide Schwarzer Holunder Mehlbeere Vogelbeere Obstbäume
Sträucher:	Heimische Sträucher (1 - 3 m)
Ohrweide Feldahorn Haselnuß Traubenholunder Kreuzdorn Weißdorn Heckenkirsche Hundsrose Liguster Schiehe Schneeball	Acer campestre Malus (in Sorten) Cornus mas Corylus avellana Crataegus monogyna Salix caprea Sambucus nigra Sorbus aria Sorbus aucuparia
Salix aurita Acer campestre Corylus avellana Sambucus racemosa Rhamnus frangula Crataegus monogyna Lonicera xylosteum Rosa canina Ligustrum vulgare Prunus spinosa Viburnum opulus	Amelanchier ovalis Berberis vulgaris Cornus sanguinea Cytisus scoparius Lonicera alpina Ribes alpinum Rosa arvensis Rosa canina Rosa gallica Rosa glauca Rosa majalis Rosa pimpinellifolia Rosa rubiginosa Viburnum lantana Viburnum opulus

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Leupoldsgrün hat in der Sitzung vom 11.11.2011 die 2. Änderung des seit 03.11.2000 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 für den Bereich "Flurweg" in der Fassung der 1. Änderung, die seit 23.09.2002 Rechtskraft erlangt hat, beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.11.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.2012 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 20.03.2012 bis 19.04.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- c) Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.2012 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2012 bis 19.04.2012 öffentlich ausgelegt.
- d) Nach Einarbeitung weiterer Gestaltungselemente wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2014 gemäß § 3 Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 05.01.2015 und 04.02.2015 öffentlich ausgelegt bzw. den beteiligten Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- e) Die Gemeinde Leupoldsgrün hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- f) Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Leupoldsgrün, den

Siegel

1. Bürgermeisterin (Annika Popp)

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

ZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE / ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

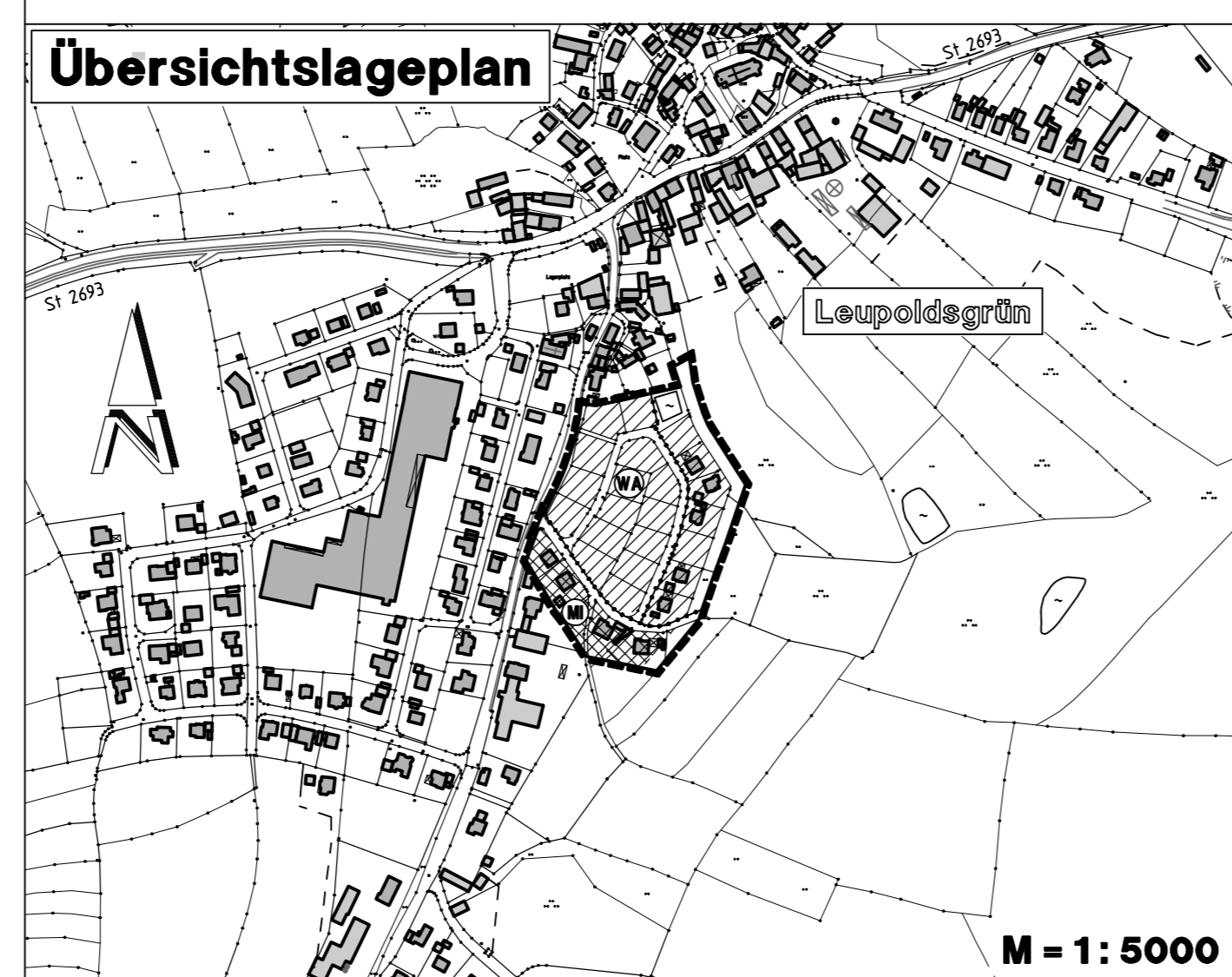
WA	III (U+E+D)
GRZ	GFZ
0,4	1,2
E	Bauweise
o	
FD, PD	0° - 15°
SD, KwD	25° - 40°
vers. PD	

WA = Allgemeines Wohngebiet
III = Es sind maximal 3 Vollgeschosse zugelassen
GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl
E = nur Einzelhäuser zulässig
o = offene Bauweise
FD = Flachdach
PD = Pultdach
SD = Satteldach
KwD = Krüppelwalmdach
vers. PD = versetztes Pultdach
0° - 15° = zugelassene Dachneigungen
25° - 40° =

- maximale Wandhöhe (vom bestehenden Gelände gemessen)
- Geländeanpassung bis 1 m zulässig
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenverkehrsfläche
- öffentlicher Rad- und Gehweg
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- öffentliche Grünfläche
- öffentliche Wasserfläche (Regenrückhaltefeteich)

HINWEISE

- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- Höhenschichtlinien
- Bemaßung
- best. 20-KV-Leitung mit Schutzstreifen (oberirdisch)



Bebauungsplan Nr. 7 2. ÄNDERUNG der Gemeinde Leupoldsgrün

M = 1 : 1000

für das Baugebiet

" Flurweg "

aufgestellt:
Konradsreuth, den 27. März 2002

Ingenieurbüro
O. BRUCHNER
95176 Konradsreuth, Pfarrer-Diibel-Str. 1
Tel. 09292 / 9630 Fax. 09292 / 96325

geändert:
Konradsreuth, den 12. Dezember 2014

Planungsbüro für Tiefbau
R. SCHNABEL
95176 Konradsreuth, Pfarrer-Diibel-Str. 1
Tel. 09292 / 9630 Fax. 09292 / 96325
zentral@sch-nabel.de

00-36	aufgestellt	geändert	geändert	geändert	geändert	geändert	geändert
	bearbeitet	Schuster	Schuster				
Datum	27.03.2002	12.12.2014					