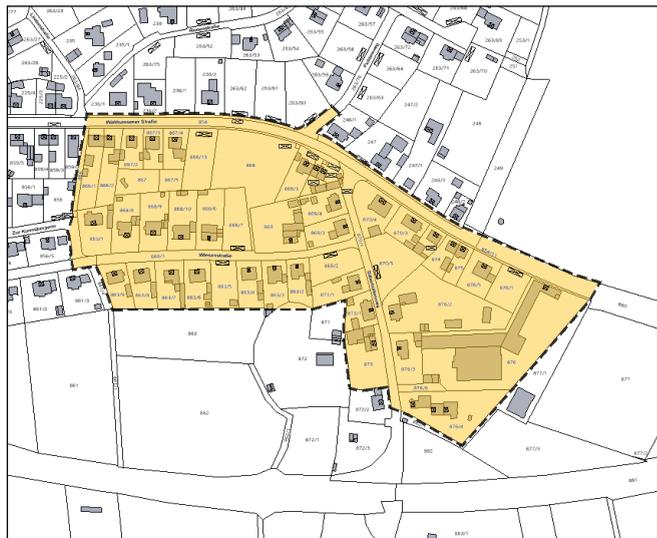


# MARKTGEMEINDE KONNERSREUTH

## BEBAUUNGSPLAN „WALDSASSENER STRASSE“ 2. ÄNDERUNG



## BEGRÜNDUNG i. d. Fassung vom 27.12.2021

RSP  
Architektur + Stadtplanung GmbH  
Rosestraße 24  
95448 Bayreuth



# MARKTGEMEINDE KONNERSREUTH

BEBAUUNGSPLAN  
„WALDSASSENER STRASSE“  
2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG  
i. d. Fassung vom 27.12.2021

## **Auftraggeber:**

Marktgemeinde Konnersreuth  
vertreten durch  
1. Bürgermeister Max Bintl  
Hauptstraße 17  
95692 Konnersreuth

## **Planung:**

RSP  
Architektur + Stadtplanung GmbH  
Rosestraße 24  
95448 Bayreuth



# INHALTSVERZEICHNIS

1.	<b>Anlass der Bebauungsplanänderung</b> .....	4
2.	<b>Abgrenzung des Änderungsbereichs des Bebauungsplans</b> .....	4
3.	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	4
4.	<b>Textliche Festsetzungen der Originalfassung des Bebauungsplans von 1970 mit der 1. Änderung von 2010</b> .....	5
5.	<b>Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans und Begründung der Änderungen</b> .....	6
5.1	Planzeichnerische Änderungen.....	7
5.2	Textliche Änderungen.....	10
5.3	Gegenüberstellung der Änderungen.....	13
6.	<b>Textliche Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans</b> .....	15
7.	<b>Verfahren</b> .....	17
8.	<b>Flächennutzungsplan</b> .....	18
9.	<b>Umweltbericht</b> .....	18
10.	<b>Rechtsvorschriften</b> .....	19
11.	<b>Bestandteilvermerk</b> .....	19

## 1. ANLASS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Das ca. 5,5 Hektar große Baugebiet „Waldsassener Straße“ besteht seit dem Jahr 1970. Es besteht aus einem allgemeinen Wohngebiet (§4 BauNVO; Parzellen 1-8 und 11-43) und einem Gewerbegebiet (§8 BauNVO; Parzellen 9-10)

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans „Waldsassener Straße“ ist der Wunsch des Marktgemeinderates, bisher ungenutzte und unbebaute Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für die Innenentwicklung und Nachverdichtung zu nutzen. In diesem Zusammenhang sollen auch die Festsetzungen des Bebauungsplans an die zeitgemäßen Erfordernisse und Gegebenheiten angepasst werden.

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung nach §2 Abs. 1 BauGB erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates am 29.07.2021.

## 2. ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Waldsassener Straße“.

Die Änderungen umfassen sowohl Anpassungen in der Planzeichnung als auch bei den textlichen Festsetzungen.

## 3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das wesentliche Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Innenentwicklung der Marktgemeinde Konnersreuth durch bauliche Nachverdichtung und Nutzbarmachung von bisher unbebauten Flächen zu fördern. Das Landesentwicklungsprogramm Bayern sieht laut Punkt 3.2. LEP vor, in Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Im Geltungsbereich befinden sich viele unbebaute Flächen, die großes Nachverdichtungspotenzial für Wohnbebauung beinhalten und die aufgrund der Festsetzungen von 1970 unbebaubar sind. Die Änderungen sollen die Nachverdichtung und Überbaubarkeit dieser Potenzialflächen ermöglichen.

In diesem Zusammenhang werden Festsetzungen, die überregulierend, gestalterisch nicht zeitgemäß, unpräzise, aufgrund von städtebaulichen oder gesetzlichen Änderungen nichtig geworden sind oder für die kein Regelungsbedarf mehr besteht, aus dem Bebauungsplan herausgenommen bzw. durch neue Formulierungen ersetzt.

## 4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER ORIGINALFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS VON 1970 MIT DER 1. ÄNDERUNG VON 2010

**1. Nutzungsart:** Das Baugebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ WA, im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429), in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237, ber. 1969 I S.11), in offener Bauweise. Ausnahmen gemäß §4 sind zulässig. Der südöstlichste Teil, Parz. Nr. 9 und 10 wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, GE.

**2. Hauptgebäude:** Vorgesehen sind zweigeschoßige Wohngebäude (E+1) wobei die bereits bestehende Bebauung mit E+D aufgestockt werden kann. Die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung und Geschosßzahl ist bindend. Das Mindestseitenverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5:4 betragen. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform ein- und untergeordnet sind, höchstens  $\frac{1}{4}$  Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes. Der Erdgeschoßfußboden darf max. 0,20 m über dem natürlichen Gelände an der Hangseite sein. Sockelhöhen sind bis max. 0,50 m zulässig. Als Eindeckung ist rostbrauner Kunstschiefer oder engobiierte Ziegel zugelassen. Dachüberstände an den Traufen max. 0,30 m, am Ortgang max. 0,10 m. Dachgauben sind nicht zulässig. In der Dachfläche liegende Dachfenster sind möglich. Außenputz als Glatt- oder Rauputz in gedeckten, hellen Farben. Dachneigung 30° - 36° m Kniestock max 0,35 m.

**3. Nebengebäude, Garagen (N):** Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude an den im Beb.Plan gekennzeichneten Stellen, mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude. Dachneigung 0° (flach), als Kiespressdach oder ähnlich, oder bis 7°, möglichst nach rückwärts geneigt, mit Wellenbestabdeckung oder ähnl. Nebengebäude sind dort unmittelbar an d. seitr. Nachbarsgrenze zu errichten, wo dies im Bebauungsplan vorgesehen ist. Zusatztext mit 1. Änderung v. 31.5.2001: Als Dachform ist auch ein Satteldach mit einer Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude, max. 36°, zugelassen. Ansonsten gelten die Bestimmungen der Bayer. Bauordnung -BayBO-.

**4. Außenwerbung und Reklame:** Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. An einer Gebäudefront dürfen nur Werbeeinrichtungen angebracht werden, die insgesamt eine Fläche von 1 qm nicht überschreiten. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind Wechsellicht und grelle Farben unzulässig.

**5. Einfriedung:** Zulässig sind Hecken, Draht- und Holzzaun. Die Gesamthöhe einschl. Sockel darf max. 1,0 m betragen, wobei der Sockel max. 0,25 m betragen darf. Nicht zugelassen sind an Straßenseiten Mauern oder sonst. geschlossene Wände. Innerhalb der Sichtdreiecke und bei Straßeneinmündungen sind Bepflanzungen oder sonst. Sichtbehinderungen unzulässig. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein.

**6. Terrassen:** Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürl. Gelände eingefügt sind. Trockenmauern dürfen max. 0,60 m hoch sein und sind mit einer Bepflanzung zu versehen.

**7. Bepflanzung:** Die Vorgärten sind auf mind. 10 m Abstand von der Straße möglichst als Grünfläche mit Blumen und Ziersträuchern anzulegen. Straßeneinmündungen und -Kreuzungen (Sichtdreiecke) sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung über 1 m Höhe freizuhalten. An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Bepflanzungen der angegebenen Art vorzusehen (Kinderspielplatz, Grünzug zwischen WA und GE).

**8. Freileitungen:** Freileitungen mit Ausnahme von Hochspannungleitungen sind nur im rückwärtigen Teil des Grundstücks zulässig. Dachständer sind, wenn möglich, auf der der Straßenseite abgewandten Seite zu errichten.

**9. Abstandsflächen:** Die Grenzabstände – Abstand Hauptgebäude seitliche Nachbarsgrenze – haben mind. 4 m zu betragen. Der Abstand – Gebäude – Straße – hat mind. 5 m zu betragen.

**10. Ausnahmen:** Ausnahmen sind gem. §4 (3) der BauNVO vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) i. d. F. d. Bekanntmachung 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) zulässig. Sonstige Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde in folgenden Fällen genehmigen. Stellung der Garagen, Ziff. 3 Art und Höhe der Einfriedung, Ziff. 5, Ausführungsart der Terrasse Ziff. 6.

## 5. **ÄNDERUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN**

Die Änderungen umfassen sowohl die planzeichnerischen als auch die textlichen Festsetzungen.

Beeinträchtigungen durch Immissionen (Luftverunreinigung, Lärm, Erschütterungen, Licht) oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

Im Folgenden werden die einzelnen Änderungen – getrennt nach planzeichnerischer und textlicher Änderung - detailliert aufgeführt und begründet.

## 5.1 PLANZEICHNERISCHE ÄNDERUNGEN DER FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

### a) Abgrenzung des Geltungsbereiches

Seit 1970 haben sich mehrere Grundstücksgrenzen (z. B. 263/76; 832/2; 854/11; 863/1; 863/3; 863/9; 869/1; 873) geändert. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wird an die tatsächlich vorhandenen Flurstücksgrenzen angepasst.

### b) Mischgebiet (MI) anstelle von Gewerbegebiet (GE)

Im ursprünglichen Bebauungsplan war auf den Parzellen Nr. 9 und 10 im Südosten des Baugebietes ein Gewerbegebiet festgesetzt worden. Die Parzellen sind zwischenzeitlich bebaut. Neben Betriebsgebäuden wurden auch mehrere Wohngebäude errichtet. Die tatsächlich vorhandene Nutzung entspricht damit weniger einem Gewerbegebiet als einem Mischgebiet.

Die Art der Nutzung für diesen Teilbereich wird daher von Gewerbegebiet (GE) zu Mischgebiet (MI) geändert.

Mit dieser Änderung wird auch das Konfliktpotenzial beseitigt, das durch das direkte Nebeneinander von GE und WA gegeben wäre und welches v. a. aus emissionstechnischer Sicht problematisch wäre.

### c) Bauweise im Mischgebiet (MI)

Da im Mischgebiet in der Regel auch größere Betriebsgebäude errichtet werden und diese im tatsächlichen Bestand auch bereits vorhanden sind, wird die bisherige Festsetzung der „offenen Bauweise“ zu einer „abweichenden Bauweise“ geändert. Die abweichende Bauweise ist dadurch gekennzeichnet, dass auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

### d) Umbenennung der Staatsstraße 2175 in Waldsassener Straße

Bei der Waldsassener Straße handelt es sich um keine Staatsstraße mehr. Folglich wird in der Festsetzung die Bezeichnung „Staatsstraße“ und „St 2175“ durch „Waldsassener Straße“ ersetzt.

### e) Baugrenzen und Baulinien

Die ursprüngliche Planzeichnung sah für jedes Grundstück eigene Baufenster vor. Die Größe der Baufenster war sehr klein bemessen. Für Haupt- und Nebengebäude waren z. T. getrennte Baufenster vorgegeben. Entlang der Erschließungsstraßen waren Baulinien vorgesehen, mit denen eine einheitliche Fassadenflucht festgesetzt werden sollte.

Diese ursprünglichen Festsetzungen stellen insgesamt eine starke Einschränkung in Bezug auf die Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren dar. Neuere und zeitgemäße Bauformen wie z. B. Doppel- und Reihenhäuser oder Bungalows mit größerem Flächenbedarf werden durch diese Festsetzungen ausgeschlossen.

Zudem waren auf den rückwärtigen Grundstücksflächen keine Bauformen vorgesehen, wodurch große Teile des Baugebiets nicht bebaubar sind.

Die zukünftige Festsetzung der Baugrenzen soll parzellenübergreifend erfolgen, so dass auch verkettete Bauformen (Doppel-, Reihenhäuser) oder Bauformen mit größerem Platzbedarf (z. B. Bungalow) möglich sind.

Die Baufelder erstrecken sich zukünftig auch auf die rückwärtigen Grundstücksflächen, so dass hier bestehende Nachverdichtungspotenziale genutzt werden können.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet, da die Einhaltung von stringenten Baufluchten städtebaulich nicht erforderlich ist und ohnehin ein Großteil der Parzellen entlang der Erschließungsstraßen bereits bebaut ist.

**f) Entfall der öffentlichen Grünfläche / des öffentlichen Spielplatzes auf dem Flurstück 868:**

Das Flurstück ist nicht und befand sich nie im Eigentum der Marktgemeinde Konnersreuth. Aus städtebaulicher Sicht kann aufgrund der Nähe des Spielplatzes „Wiesenstraße“ auf diesen Spielplatz (Fl.-Nr. 868) verzichtet werden.

Die Flächen werden zukünftig zur Nachverdichtung in Form von Wohnbauflächen genutzt.

**g) Entfall des Fußweges auf dem Flurstück 866:**

Das Flurstück ist nicht und befand sich nie im Eigentum der Marktgemeinde Konnersreuth. Seit der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1970 war kein Bedarf eines Fußweges an dieser Stelle vorhanden.

**h) Entfall des Fußweges auf dem Flurstück 868:**

Mit dem Wegfall des Spielplatzes auf dem Flurstück 868, kann auch auf den erschließenden Fußweg verzichtet werden.

**i) Entfall des Trafohäuschens auf dem Flurstück 868:**

Das Trafohäuschen wurde an dieser Stelle nie umgesetzt, da es aus versorgungstechnischen Gründen nie erforderlich war.

#### **j) Entfall des Sichtdreiecks Waldsassener Straße/ Silberhüttenweg**

Innerhalb beider Schenkel des Sichtdreiecks hat sich in den letzten 50 Jahren bereits Bebauung entwickelt. Das Sichtdreieck war ursprünglich für die Ausfahrt auf eine Staatsstraße bemessen. Dieser Umstand ist nicht mehr gegeben. Die Sichtdreiecke entfallen daher zukünftig.

#### **k) Entfall der Position und Breite der Zufahrten**

Die Lage der Zufahrten ergab sich vorrangig durch die Festlegung der Baulinien und der engen Baugrenzen. Im Sinne der Nachverdichtung und im Hinblick auf die parzellenübergreifenden Baufenster ist die Festlegung der Zufahrten nicht dienlich und entfällt zukünftig.

#### **l) Dachformen**

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzte für die Dachform der Hauptgebäude Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 36° fest. Alternative Dachformen waren nicht zulässig. Diese Festsetzung ist sehr stark einschränkend und nicht mehr zeitgemäß. Um zukünftig auch moderne und zeitgemäße Dachformen zu ermöglichen, werden die Festsetzungen angepasst und zukünftig auch Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen.

#### **m) Entfall der festgesetzten Firstrichtungen**

In Verbindung mit den aktualisierten Festsetzungen zu den Dachformen, wonach zukünftig auch weitere Dachformen zulässig sind, entfällt auch die Festsetzung über die Ausrichtung der Firste, da z. B. für Flachdächer oder Zeltdächer ohnehin keine Firstrichtung existiert.

#### **n) Lage der Nebengebäude**

Die im bisherigen Bebauungsplan speziell für Nebengebäude ausgewiesenen Baufelder entfallen zukünftig. Nebengebäude sind grundsätzlich überall innerhalb der neuen Baugrenzen zulässig. Darüber hinaus sind Nebengebäude im Sinne des Art. 57 Abs. 1 BayBO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unter Berücksichtigung Art. 6 BayBO zulässig.

#### **o) Anzahl der Geschosse**

Anstelle der Festsetzung E+I und E+D wird eine max. Geschossigkeit von zwei Vollgeschoßen festgesetzt.

### **p) Anpassungen bei den Verkehrsflächen**

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans war vorgesehen gewesen, dass am Ende der südwestlichen Erschließungsstraße ein Wendehammer angeordnet wird. Dieser Wendehammer wurde jedoch nie ausgeführt, sondern stattdessen die Erschließungsstraße (heutige „Wiesenstraße“) in Richtung Westen weitergeführt. Die Planzeichnung wird daher an den tatsächlich vorhandenen Bestand angepasst.

Weiterhin war in der ursprünglichen Planzeichnung ein Stichstraßenanschluss im Süden des Baugebietes an den heutigen „Silberhüttenweg“ vorgesehen gewesen. Ziel war es damals, eine evtl. spätere Weiterentwicklung des Baugebiets in Richtung Westen zu ermöglichen.

Diese Weiterentwicklung hat nie stattgefunden und wird seitens der Marktgemeinde Konnersreuth auch nicht mehr angestrebt. Aus diesem Grund entfällt zukünftig dieser Stichstraßenanschluss und es werden im Hinblick auf die angestrebte Nachverdichtung anstelle der bisherigen Verkehrsflächen zukünftig Wohnbauflächen festgesetzt.

## **5.2 TEXTLICHE ÄNDERUNGEN DER FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN**

### **a) Nutzungsart**

Anstelle der Gewerbegebietsflächen (GE) im Südosten des Baugebietes werden zukünftig Mischgebietsflächen (MI) festgesetzt.

### **b) Hauptgebäude**

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit der Hauptgebäude wird vereinfacht und präzisiert. Anstelle von E+1 und E+D wird zukünftig festgesetzt, dass maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Dadurch wird gewährleistet, dass die zum Teil vorhandenen eingeschossigen Bestandsgebäude nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen und dass zukünftig die Möglichkeit besteht, eingeschossige Hauptgebäude (z. B. barrierefreie Bungalows) zu errichten.

Als Dachform werden zukünftig zusätzlich zu den bisherigen Satteldächern auch Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen.

Die Dachneigung wird zukünftig in Abhängigkeit von der Dachform festgesetzt. Die Festsetzungen zur Dachneigung entsprechen den Festsetzungen des im Westen anschließenden Baugebiets „Mitterteicher Straße“.

Auf eine Festsetzung der Firstrichtung wird zukünftig verzichtet, da moderne Gebäude- und Dachformen (Flachdach, Zeltdach) ohnehin keinen First besitzen und den Bauherren eine möglichst große Gestaltungsfreiheit ermöglicht werden soll.

Die ursprünglichen Festsetzungen zum Mindestseitenverhältnis, sowie der Zulässigkeit von An- und Ausbauten sind überregulierend und nicht mehr zeitgemäß. Diese Festsetzungen entfallen daher zukünftig.

Bezüglich des Dachdeckungsmaterials werden die sehr eng gefassten ursprünglichen Festsetzungen gelockert. Hinsichtlich der Farbgebung sollen auch neuzeitliche Farben, auch mit Blick auf PV-Anlagen im Spektrum von dunkelgrau bis schwarz in matter Ausführung ermöglicht werden. Die ursprüngliche Festsetzung, dass Ziegel engobiert sein müssen, entfällt. Stattdessen wird festgesetzt, dass Ziegel nicht glasiert sein dürfen, um damit aus gestalterischen Gründen glänzende Ziegel auszuschließen.

Die ursprünglichen Festsetzungen zu Dachüberständen waren überregulierend und nicht mehr zeitgemäß. Im Hinblick auf die neben dem Satteldach zukünftig ebenfalls zulässigen weiteren Dachformen sind derartige Festsetzungen nicht mehr sinnvoll. Die Festsetzungen entfallen daher.

Ein generelles Verbot von Dachgauben ist nicht mehr zeitgemäß. Im Bebauungsgebiet haben sich bereits Dachgauben entwickelt. Darüber hinaus soll der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken erleichtert werden. Diese Festsetzung entfällt daher.

Ebenso sind die ursprünglichen Festsetzungen zur Materialität und Farbigkeit der Fassaden überregulierend und nicht mehr zeitgemäß. Die entsprechenden Festsetzungen entfallen daher.

### **c) Nebengebäude und Garagen**

Die im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Lage und Ausbildung der Garagen und Nebengebäude waren extrem eng gefasst. Die festgesetzten Materialien wie Kiespressdach, Wellasbestabdeckung sind nicht mehr zeitgemäß. Insgesamt sind die Festsetzungen aus heutiger Sicht überregulierend.

Dementsprechend werden die bisherigen Festsetzungen zur Materialität, Farbigkeit und Dachausbildung der Nebengebäude und Garagen zukünftig entfallen.

Ebenso werden die Festsetzungen bzgl. der Lage der Nebengebäude gelockert. Diese sind nun nicht mehr nur in den eigens für Nebengebäude ausgewiesenen Baufeldern zulässig, sondern zukünftig generell innerhalb der parzellenübergreifenden Baugrenzen möglich.

### **d) Außenwerbung und Reklame**

Die im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltene Formulierung „wenn sie nicht verunstalten“ ist juristisch nicht eindeutig bestimmt und entfällt daher zukünftig.

### **e) Einfriedungen**

Die Festsetzung, dass Zäune vor den Säulen durchgehend angebracht sein müssen, ist überregulierend und nicht zeitgemäß. Sie entfällt daher zukünftig.

Die Höhe der Einfriedungen wird von 1,0 m auf 1,2 m erhöht.

Zur Herstellung einer Durchlässigkeit für Kleintiere werden Sockel bei Einfriedungen zukünftig nicht mehr zugelassen.

Da in der Planzeichnung zukünftig keine Sichtdreiecke mehr festgesetzt werden, entfällt auch die entsprechende Festsetzung bei den Einfriedungen.

### **f) Terrassen**

Die im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltene Festsetzung, dass Terrassierungen und Böschungen in Bezug auf das natürliche Gelände eingefügt sein müssen, ist juristisch nicht eindeutig bestimmt und entfällt daher.

Die ursprüngliche Festsetzung, dass Trockenmauern mit einer Bepflanzung versehen werden müssen, ist überregulierend und entfällt daher zukünftig.

### **g) Bepflanzung und Maße der Vorgärten**

Die Entfernungsvorgabe von 10m widerspricht dem Bebauungsplan, da in der Originalfassung die Tiefe der Vorgärten durch die Bau- und Straßenbegrenzungslinien ohnehin definiert war. Dementsprechend haben die bereits bestehenden Vorgärten größtenteils eine Tiefe von weniger als 10m. Die Entfernungsvorgabe wird daher gestrichen.

Grundsätzlich soll aber an der Ausbildung von begrünten Vorgärten festgehalten werden. Versiegelte Flächen, auch in den Vorgärten, schaden nicht nur dem Artenreichtum, sondern wirken sich auch negativ auf das Mikroklima aus, da Steine die Wärme speichern und wieder abgeben, während Pflanzen den Boden beschatten und für Verdunstungskühle sorgen. Eine Begrünung wirkt sich positiv auf die Versickerung von Niederschlagswasser aus. Zukünftig wird daher festgesetzt, dass die Vorgärten zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hausfassade gärtnerisch als Grünflächen mit Blumen und Ziersträuchern anzulegen sind.

Die ursprünglichen Festsetzungen zu Sichtdreiecken und den Bepflanzungen am Kinderspielplatz entfallen zukünftig, da diese in der Planzeichnung nicht mehr enthalten sind (siehe Pkt. 5.1).

### **h) Aufhebung der textlichen Festsetzungen zu Freileitungen**

Der textliche Teil dieser Festsetzung wird gestrichen, da für Freileitungen kein Regelungsbedarf mehr besteht.

**i) Abstandsflächen**

Die Festsetzungen zu den Abstandsflächen sind in der BayBO umfassend geregelt. Die im Bebauungsplan bisher enthaltenen Festsetzungen entfallen daher zukünftig.

**j) Ausnahmen**

Es wurde eine Aktualisierung am Stand der BauNVO vorgenommen.

Die Ausnahmen bezüglich der Garagen wurden gestrichen, da die Standortvorschriften der Ziffer 3 entfallen.

Ebenso werden die Ausnahmen in Bezug auf die Höhe der Einfriedungen gestrichen, da in den Festsetzungen bereits eine Erhöhung von 1,0m auf 1,2 m vorgenommen wurde.

Die Änderung des Bebauungsplans schreibt bei Terrassen keine Ausführungsart vor. Dementsprechend entfallen die Ausnahmen hierzu.

**5.3 GEGENÜBERSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN**

Bestehende und unveränderte Festsetzungen: **Beispiel**

Zusätzliche Festsetzungen: **Beispiel**

Entfallene Festsetzungen: **Beispiel**

**1. Nutzungsart:** Das Baugebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ WA, im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429), in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237, ber. 1969 I S.11) **21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist**, in offener Bauweise. Ausnahmen gemäß §4 sind zulässig. Der südöstlichste Teil, Parz. Nr. 9 und 10 wird als **Mischgebiet (MI) Gewerbegebiet** ausgewiesen, ~~GE~~.

**2. Hauptgebäude:** **Innerhalb der Baugrenzen** ~~Vorgesehen~~ sind **max. zweigeschoßige Wohngebäude Gebäude zulässig. (E+1)**, wobei die bereits bestehende ~~Bebauung~~ mit E+D aufgestockt werden kann. Die im ~~Bebauungsplan~~ festgesetzte ~~Firstrichtung~~ und ~~Geschoßzahl~~ ist bindend. Das ~~Mindestseitenverhältnis~~ Länge zur Breite soll allgemein 5:4 betragen. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform ein- und untergeordnet sind, höchstens  $\frac{1}{4}$  Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes. **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	Pulldach	Dachneigung	5°-30°
FD	Flachdach	Dachneigung	0°-5°

Der Erdgeschoßfußboden darf max. 0,20 m über dem natürlichen Gelände an der Hangseite sein. Sockelhöhen sind bis max. 0,50 m zulässig. Als Eindeckungen sind Schiefer, Kunstschiefer oder nicht glasierte Ziegel ist rostbrauner Kunstschiefer oder engobierte Ziegel zugelassen. Zulässige Farben sind rot-braun-Töne oder ziegelrot, sowie dunkelgrau matt, anthrazit matt und schwarz matt. Dachüberstände an den Traufen max. 0,30 m, am Ortgang max. 0,10 m. Neben Gauben sind auch Zwerchgiebel zulässig, wobei die Gesamtlänge aller Dachaufbauten 1/3 der Dachlänge je Traufseite nicht überschreiten darf und die Firste dieser Dachaufbauten mindestens 1,0m unter dem Dachhauptfirst bleiben. Dachgauben sind nicht zulässig. In der Dachfläche liegende Dachfenster sind möglich. Außenputz als Glatt- oder Rauputz in gedeckten, hellen Farben. Dachneigung 30° - 36° m Kniestock max. 0,35 m.

**3. Nebengebäude, Garagen (N):** entfällt Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude an den im Beb.Plan gekennzeichneten Stellen, mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude. Dachneigung 0° (flach), als Kiespressdach oder ähnlich, oder bis 7°, möglichst nach rückwärts geneigt, mit Wellasbestabdeckung oder ähnl. Nebengebäude sind dort unmittelbar an d. seitr. Nachbargrenze zu errichten, wo dies im Bebauungsplan vorgesehen ist. Zusatztext mit 1. Änderung v. 31.5.2001: Als Dachform ist auch ein Satteldach mit einer Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude, max. 36°, zugelassen. Ansonsten gelten die Bestimmungen der Bayer. Bauordnung –BayBO–.

**4. Außenwerbung und Reklame:** Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. An einer Gebäudefront dürfen nur Werbeeinrichtungen angebracht werden, die insgesamt eine Fläche von 1 qm nicht überschreiten. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen, sind Wechsellicht und grelle Farben sind unzulässig.

**5. Einfriedung:** Zulässig sind Hecken, Draht- und Holzzaun. Die Gesamthöhe einschl. Sockel darf max. 1,0 m 1,2 m betragen. wobei der Sockel max. 0,25 m betragen darf. Nicht zugelassen sind an Straßenseiten Mauern oder sonst. geschlossene Wände. Innerhalb der Sichtdreiecke und bei Straßeneinmündungen sind Bepflanzungen oder sonst. Sichtbehinderungen unzulässig. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein.

**6. Terrassen:** Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürl. Gelände eingefügt sind. Trockenmauern dürfen bis max. 0,60 m hoch sein und sind mit einer Bepflanzung zu versehen.

**7. Bepflanzung:** Die Vorgärten sind auf mind. 10 m Abstand von der Straße möglichst als Grünfläche mit Blumen und Ziersträuchern anzulegen. sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Hauptgebäude gärtnerisch als Grünfläche mit Blumen und Ziersträuchern anzulegen. Straßeneinmündungen und Kreuzungen (Sichtdreiecke) sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung über 1 m Höhe freizuhalten. An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Bepflanzungen der angegebenen Art vorzusehen (Kinderspielplatz, Grünzug zwischen WA und GE).

**8. Freileitungen:** entfällt Freileitungen mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen sind nur im rückwärtigen Teil des Grundstücks zulässig. Dachständer sind, wenn möglich, auf der der Straßenseite abgewandten Seite zu errichten.

**9. Abstandsflächen:** Die Abstandsflächen richten sich nach Art 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. I S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert wurde. Die Grenzabstände – Abstand Hauptgebäude seitliche Nachbarsgrenze – haben mind. 4 m zu betragen. Der Abstand – Gebäude – Straße – hat mind. 5 m zu betragen.

**10. Ausnahmen:** Folgende Ausnahmen sind gem. §4 (3) der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021 zulässig:  
BauNVO vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) i. d. F. d. Bekanntmachung 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) zulässig. Sonstige Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde in folgenden Fällen genehmigen. Stellung der Garagen, Ziff. 3 Art und Höhe der Einfriedung, Ziff. 5, Ausführungsart der Terrasse Ziff. 6.

## 6. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

**1. Nutzungsart:** Das Baugebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ WA, im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in offener Bauweise. Ausnahmen gemäß §4 sind zulässig. Der südöstlichste Teil, Parz. Nr. 9 und 10 wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

**2. Hauptgebäude:** Innerhalb der Baugrenzen sind max. zweigeschossige Gebäude zulässig. 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	Pulldach	Dachneigung	5°-30°
FD	Flachdach	Dachneigung	0°-5°

Der Erdgeschoßfußboden darf max. 0,20 m über dem natürlichen Gelände an der Hangseite sein. Sockelhöhen sind bis max. 0,50 m zulässig. Als Eindeckungen sind Schiefer, Kunstschiefer oder nicht glasierte Ziegel zugelassen. Zulässige Farben sind rot-braun Töne oder ziegelrot, sowie dunkelgrau matt, anthrazit matt und schwarz matt. Neben Gauen sind auch Zwerchgiebel zulässig, wobei die Gesamtlänge aller Dachaufbauten 1/3 der Dachlänge je Traufseite nicht überschreiten darf und die Firste dieser Dachaufbauten mindestens 1,0m unter dem Dachhauptfirst bleiben. In der Dachfläche liegende Dachfenster sind möglich.

**3. Nebengebäude, Garagen (N):** entfällt

**4. Außenwerbung und Reklame:** Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung. An einer Gebäudefront dürfen nur Werbeeinrichtungen angebracht werden, die insgesamt eine Fläche von 1 qm nicht überschreiten. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Leuchtreklame, Wechsellicht und grelle Farben sind unzulässig.

**5. Einfriedung:** Zulässig sind Hecken, Draht- und Holzzaun. Die Gesamthöhe darf max. 1,2 m betragen.

**6. Terrassen:** Zulässig sind Terrassierungen bis zu einer Höhe von max. 0,60 m.

**7. Bepflanzung:** Die Vorgärten sind im Bereich zwischen der Straßengrenzungsline und dem Hauptgebäude gärtnerisch als Grünfläche mit Blumen und Ziersträuchern anzulegen.

**8. Freileitungen:** entfällt

**9. Abstandsflächen:** Die Abstandsflächen richten sich nach Art 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. I S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert wurde.

**10. Ausnahmen:** Folgende Ausnahmen sind gem. §4 (3) der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021 zulässig:  
- Art der Einfriedung Ziff. 5

## 7. VERFAHREN

Da die 2. Änderung des Bebauungsplans auf die Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Innenentwicklung der Markt-gemeinde Konnersreuth abzielt, kann gem. §13a BauGB das beschleunigte Verfahren angewandt werden, sofern die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000m<sup>2</sup> entspricht. Das Maß der baulichen Nutzung gibt für das All-gemeine Wohngebiet (WA) eine Grundflächenzahl von 0,4 und für das Mischgebiet (MI) eine Grundflächenzahl von 0,6 vor. Demzufolge ergeben sich folgende zulässigen Grundflächen:

WA 1:	17.352 m <sup>2</sup>	GRZ 0,4	=	6.941 m <sup>2</sup>
WA 2:	7.703 m <sup>2</sup>	GRZ 0,4	=	3.081 m <sup>2</sup>
WA 3:	8.097 m <sup>2</sup>	GRZ 0,4	=	3.239 m <sup>2</sup>
GE 1:	7.736 m <sup>2</sup>	GRZ 0,6	=	4.642 m <sup>2</sup>
SUMME				17.903 m <sup>2</sup>

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans Waldsassener Straße beträgt damit **weniger als 20.000 m<sup>2</sup>**.

Durch diese Bebauungsplanänderung wird **keine** Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Es liegen **keine** Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des in §1 Abs. 6 Satz 7(b) genannten Schutzgüter vor.

Es bestehen **keine** Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz vorliegen.

➔ Da im Plangebiet keiner dieser genannten Verhinderungsgründe vorliegt, wird für die 2. Änderung des Bebauungsgebietes „Waldsassener Straße“ das beschleunigte Verfahren angewandt.

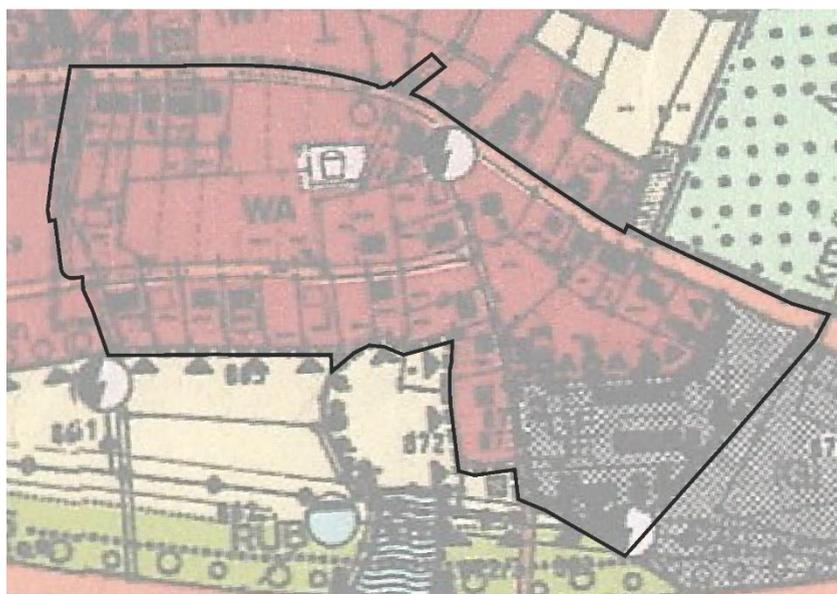
### Im beschleunigten Verfahren:

- gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 Satz1. Somit wird von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und einem Umweltbericht abgesehen.
- kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

- gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

## 8. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Konnersreuth stellt den westlichen Bereich des Bebauungsplans „Waldsassener Straße“ als „Allgemeines Wohngebiet“ (§4 BauNVO) sowie die östlichen Teilflächen als gewerbliche Bauflächen (G) dar. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Waldsassener Straße“ werden zukünftig Mischgebietsflächen anstatt Gewerbeflächen festgesetzt und der Spielplatz sowie das Trafo-Gebäude entfallen.



Quelle: RSP Architektur + Stadtplanung GmbH

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

## 9. UMWELTBERICHT

Da die 2. Änderung des Bebauungsplans „Waldsassener Straße“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgt, wird entsprechend §13a Abs. 2 Satz 1 mit Verweis auf das vereinfachte Verfahren gemäß §13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach §6a Absatz 1 abgesehen.

## 10. RECHTSVORSCHRIFTEN

Der 2. Änderung des Bebauungsplans „Waldsassener Straße“ liegen folgende Rechtsvorschriften zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB):  
BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO):  
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV):  
PlanZV 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
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG):  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)
- Bayerische Bauordnung (BayBO):  
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

## 11. BESTANDTEILVERMERK

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Waldsassener Straße“ in Konnersreuth vom 28.01.2022.

Konnersreuth, den 21.01.2022  
Marktgemeinde Konnersreuth

(Siegel)

gez.

1. Bürgermeister Max Bindl