A. FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1	MI		Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1	GRZ	0,6	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
2.2	GFZ	0,8	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
2.3	II		Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1	O	offene Bauweise
3.2	- · - · - · -	Baugrenze

3.3 Füllschablone

MI	II
0,6	0,8
SD/FD	°

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Bauweise

4. Verkehrsflächen

4.1	△	Einfahrt

5. Grünfläche, Grünordnung

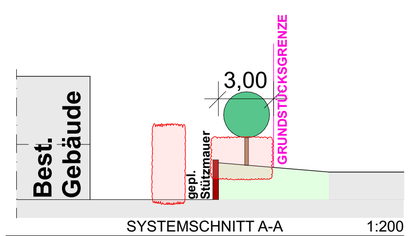
5.1		private Grünfläche
5.2		Einzelbäume, zu pflanzen
5.3		Baum- und Strauchgruppen zu pflanzen

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

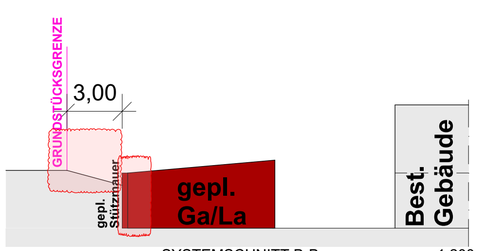
6.1	●●●●●●●	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
6.2		Umgrenzung von Flächen für Garagen + Lagergebäude
6.3	Ga + La	Zweckbestimmung Garagen + Lagergebäude
6.4		Einzuhaltende Firstrichtung
6.5		bestehende Gebäude
6.6	12,00	Maßangaben in Meter
6.7	SD / FD / PD	Satteldach/Flachdach/Pultdach
6.8		Trafostation

7. Sonstiges

7.1		Grundstücksgrenzen Bestand

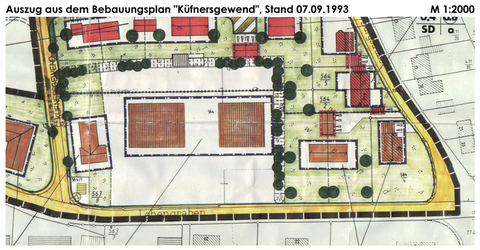


SYSTEMSCHNITT A-A 1:200



SYSTEMSCHNITT B-B 1:200

Auszug aus dem Bebauungsplan "Küfnersgewend", Stand 07.09.1993 M 1:2000



B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Diese Festsetzungen regeln die Bebauung im Geltungsbereich dieser Änderung abschließend.

1. Bauliche Gestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35˚ - 45˚, Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°- 5° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 20°. Anbauten und Erweiterungen an bereits bestehende Gebäude sind auch in der vorhandenen Dachform zulässig.

Einschnitte in die Dachfläche für Loggien, Dachterrassen o. ä. sind zulässig.

Die Höhe des Kniestockes zwischen FOK Dachgeschoß und Unterkante Sparren gemessen an der Außenkante der Wand darf nicht mehr als 75 cm betragen.

1.2 Dacheindeckung, Dachbelichtung

Satteldächer sind mit Tonziegeln oder Betondachsteinen ziegelrot zu decken. Für Pultdächer sind Metalldächer zugelassen.

1.3 Gebäudesockel

Die Höhe des OK Erdgeschoßfußbodens bezogen auf die OK Straße darf 0,30 m nicht überschreiten.

1.4 Wandhöhen

Die Wandhöhen gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberkante und bezogen auf OK Gelände dürfen 7,00 m nicht überschreiten:

1.5 Dachüberstände

an Traufe max. 0,50 m, am Ortgang max. 0,30 m.

1.6 Fassaden

Zulässig sind Außenwände verputzt, Holz- und Blechverkleidungen senkrecht und waagrecht, Glasfassaden, sowie Photovoltaikfassaden.

1.7 Untergeordnete Bauteile

Erker, abgeschleppte Dächer, Vordächer und andere untergeordnete Bauteile sind zulässig.

Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind zulässig.

2. Garagen und Stellplätze

Die notwendigen Garagen und Stellplätze sind in den Bauanträgen nachzuweisen. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bindlach ist zu berücksichtigen.

Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Garagenflächen zulässig.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Material herzustellen.

3. Grünordnung

3.1 Die nicht überbauten Flächen im Baugebiet mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Anfahrten und Zugänge sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten.

3.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis zu einer Dachneigung von 7°) aller Gebäude (Haupt-, Nebengebäude, Garagen, Carports) sind dauerhaft zu begrünen. Bei Hauptgebäuden besteht die Begrünungspflicht ab einer Gesamtfläche von 50 m², bei Nebenanlagen, Garagen, Carports ab einer Gesamtfläche von 20 m². Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts in Anspruch genommenen Flächen.

3.3 die Auswahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher im öffentlichen Raum ist aus folgender Artenliste zu treffen, für die Bepflanzung der privaten Grünflächen wird diese Artenliste empfohlen:

acer pseudoplanus	Bergahorn
beula verucosa	Birke
carpinus betulus	Weißbuche
fagus silvatica	Rotbuche
fraxinus excelsior	Esche
quercus robur	Traubeneiche
sorbus aucuparia	Vogelbeere/Eberesche
tilia cordata	Winterlinde
cornus alba/sanguinea	Weißer / roter Hartriegel
cornus mas	Kornelkirsche
corylus avellana	Haselnuß
crategus monogyna	Weißdorn
euonymus europaeu	Pfafenhütchen
prunus padus	Traubenkirsche
rosa canina	Hundsrose
salix caprea	Salweide
sambucus nigra/Sanguinea	schwarzer/roter Holunder
viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Heimische Obstbaumsorten (Hochstämme)

BEBAUUNGSPLAN 1:500

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluß

Der Gemeinderat Bindlach hat gemäß § 2 Abs. 1 u. Abs 4, des Baugesetzbuches (BauGB) in der Sitzung vom ***12.08.2024 + 20.01.2025*** die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Küfnersgewend" beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am ***01.02.2025*** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Freigabe des Vorentwurfs mit Umweltbericht

Der Gemeinderat Bindlach hat gemäß § 2 Abs. 1 u. Abs 4, des Baugesetzbuches (BauGB) in der Sitzung vom ***28.10.2024 + 20.01.2025*** die Freigabe des Vorentwurfs mit Umweltbereicht zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Der Beschluß wurde am ***01.02.2025*** ortsüblich bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **28.10.2024** hat in der Zeit vom ***10.02.2025*** bis ***10.03.2025*** stattgefunden.

4. Behörden- und sonstiger Träger öffentlicher Belange-Beteiligung

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **24.11.2025** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Veröffentlichung

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **24.11.2025** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangs-möglichkeiten vorgehalten, im Rathaus ....., während folgender Zeiten ..... bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Beschluss

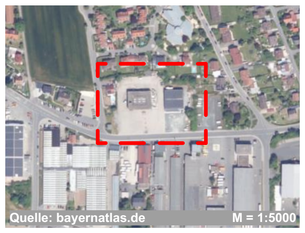
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Bindlach, den ....

Brunner, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN Nr.17 "KÜFNERSGEWEND" 6. ÄNDERUNG

GEMEINDE BINDLACH LANDKREIS BAYREUTH



ENTWURF

Fassung vom 24.11.2025

M 1:500

erstellt und bearbeitet:

.peetz

ARCHITEKTUR & BAUMANAGEMENT

Peetz ARCHITEKTUR & BAUMANAGEMENT GmbH
Bamberger Str. 62b
95445 Bayreuth

Tel: 0921 - 15 08 91 91
E-Mail: info@peetz-architektur.de